ACTUALITÉS HABITATION

Toronto

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

JUILLET 2003

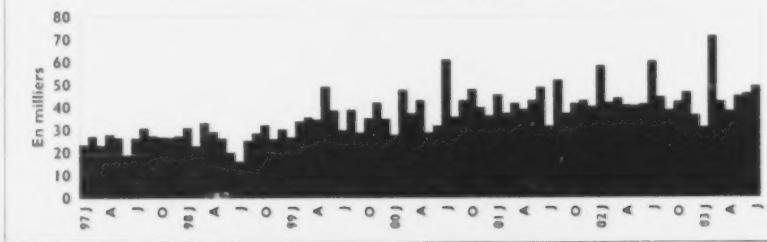
Mises en chantier : *Dans la RMR de Toronto, le rythme des mises en chantier demeure élevé en juillet.*

- Pour le troisième mois d'affilée, la construction de maisons individuelles et de logements collectifs est restée vigoureuse. En effet, dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Toronto, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier est monté de 7,3 % en juillet, passant de 44 900, en juin (chiffre révisé), à 48 200, le mois suivant.
- Toujours en données désaisonnalisées annualisées (DDA), les mises en chantier de maisons individuelles sont demeurées élevées en juillet : elles se sont établies à 21 900, soit au même niveau qu'en juin. Dans le segment des collectifs, caractérisé par de grandes variations, les mises en chantier ont bondi de 14,3 %, passant de 23 000 en juin à 26 300 en juillet. En chiffres réels, 3 989 logements ont été commencés en juillet dans la RMR de Toronto, ce qui représente un recul de 15,4 % par rapport à juillet 2002.
- La reprise de la circulation aux endroits où il se construit des bâtiments résidentiels de faible hauteur laisser penser que l'activité dans le secteur de la construction devrait rester forte durant une bonne partie de l'année. En effet, l'activité s'est accélérée dernièrement du côté des maisons jumelées. La construction résidentielle a été et continuera d'être soutenue par les bas taux d'intérêt, un marché de l'emploi stable, de faibles stocks d'habitations invendues et la mise en chantier d'un certain nombre d'ensembles de copropriétés.
- Pour la période allant de janvier à juillet, les mises en chantier dans la RMR de Toronto accusent un retard de 1,2 % par rapport à la même période l'an dernier. La construction de maisons individuelles – plus chères que les autres types d'habitations – a ralenti en comparaison de 2002, tandis que celle de logements collectifs, stimulée par les mises en chantier d'appartements (copropriétés et logements locatifs d'initiative privée), continue de dépasser les niveaux enregistrés un an plus tôt.
- À l'échelle nationale, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier a augmenté de 8,5 %, passant de 205 900 (chiffre révisé) en juin, à 223 500 en juillet. Dans les régions urbaines de l'Ontario, ce nombre a reculé de 2,2 %, pour s'établir à 79 700. Dans toutes les autres régions du Canada, l'activité s'est intensifiée en juillet sur le marché de l'habitation.

SOMMAIRE

1 Mises en chantier
2 Indicateurs économiques
2 Marché de la revente
4 Ventes de logements neufs
5 Tableaux des mises en chantier
8 Définitions

Mises en chantier, RMR de Toronto
Données désaisonnalisées annualisées, de janvier 1997 à juillet 2003



SCHL Toronto, Analyse de marché
Ted Tsiakopoulos
Tél. : (416) 218-3407
ttsiako@cmhc-schl.gc.ca
Erica McLerie
Tél. : (416) 218-3318
emclerie@cmhc-schl.gc.ca

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

104-02970/

Indicateurs économiques : *Les pressions inflationnistes subsistent.*

- Le 15 juillet, la Banque du Canada a réduit son taux d'escompte de 25 points de base, pour le fixer à 3,25 %. Plusieurs facteurs ont eu des répercussions sur les perspectives inflationnistes et économiques au Canada. En effet, le taux d'inflation réel et le taux d'inflation prévu ont tous deux fléchi plus rapidement que ne le laissaient croire les prévisions, en raison du SRAS, de la maladie de la vache folle, de l'affaiblissement de la demande de produits canadiens et de l'appréciation rapide du dollar canadien par rapport à la devise américaine.
- Le taux hypothécaire moyen des prêts d'une durée de trois ans s'est accru : de 5,20 % en juin, il est monté à 5,29 % en juillet. Il est néanmoins à son deuxième niveau le plus bas en plus de trente ans.
- En juillet, les mensualités se rapportant à un prêt hypothécaire de 100 000 $, contracté pour une période de trois ans et amorti sur 25 ans, se sont fixées à 598 $, alors qu'elles étaient de 660 $ un an plus tôt.
- Toujours en juillet, l'emploi à Toronto s'est replié pour le troisième mois consécutif. Le nombre désaisonnalisé de postes a reculé de 4 800, et les pertes enregistrées du côté des emplois à temps plein ont largement annulé les faibles gains observés du côté des emplois à temps partiel. Par conséquent, le taux de chômage est monté à 8,3 %, son plus haut niveau depuis mars 1997.
- À Toronto, l'Indice des prix des logements neufs (IPLN) a affiché en juin un redressement de 4,6 % sur un an, en grande partie grâce à la vitalité du marché de l'habitation et à la hausse du coût des matériaux de construction et des terrains.
- Selon le dernier Indice des prix à la consommation (IPC), les prix à la consommation à Toronto ont progressé de 0,2 % entre juin et juillet, et se sont alourdis de 2,6 % en glissement annuel. À l'échelle nationale, l'IPC a subi des pressions à la hausse; il a gagné 0,1 % en juillet, en raison de la montée des prix de l'essence, des vêtements pour homme et du transport aérien. Sur douze mois, la hausse des prix a été de 2,2 %. Toutefois, l'IPCX, qui ne tient pas compte des huit composantes les plus instables, a augmenté de 1,8 % en juillet.

Marché de la revente : *On a relevé 8 084 ventes en juillet – un record absolu pour ce mois de l'année.*

- Le nombre désaisonnalisé annualisé de ventes de logements existants a grimpé de 21,3 % en juillet par rapport à juin, pour atteindre 97 400 – le meilleur résultat mensuel jamais

Suite à la page 3

Tableau 1 - Indicateurs économiques

	Taux d'intérêt et taux de change			IPC d'ensemble	IPLN	Taux d'emploi	Taux de chômage
	Taux d'escompte	Taux hyp. trois ans	Taux de change ($ US / $ CAN)	Toronto 1992=100	Toronto 1997=100	(%) Toronto	(%) Toronto
2001							
Août	4,25	7,04	64,67	118,4	110,9	65,5	6,4
Septembre	3,75	6,64	63,32	118,7	111,0	65,3	6,5
Octobre	3,00	6,16	63,02	118,5	111,0	65,0	6,6
Novembre	2,50	5,64	63,19	118,0	111,4	64,8	6,6
Décembre	2,50	5,64	62,70	118,1	111,4	64,9	6,8
2002							
Janvier	2,25	5,60	62,80	117,8	111,6	65,1	7,1
Février	2,25	5,61	62,18	118,8	112,7	65,2	7,0
Mars	2,25	5,97	62,75	120,1	112,7	65,3	6,9
Avril	2,50	6,35	63,96	120,0	113,3	65,2	6,9
Mai	2,50	6,40	65,16	120,0	113,9	65,0	7,1
Juin	2,75	6,40	65,76	120,5	113,9	64,6	7,3
Juillet	3,00	6,33	63,12	120,9	114,2	64,3	7,4
Août	3,00	6,02	64,12	121,6	114,7	64,1	7,8
Septembre	3,00	5,92	63,41	121,0	114,8	64,2	8,0
Octobre	3,00	5,90	64,20	121,7	115,5	64,5	8,1
Novembre	3,00	5,83	63,54	122,1	116,2	64,8	7,5
Décembre	3,00	5,81	64,60	122,2	116,4	65,0	7,1
2003							
Janvier	3,00	5,79	65,32	123,2	116,5	65,1	7,0
Février	3,00	5,81	66,88	124,1	117,1	65,2	7,1
Mars	3,25	5,84	67,98	124,3	117,2	65,2	7,2
Avril	3,50	5,97	68,59	123,5	117,6	65,2	7,3
Mai	3,50	5,71	72,12	123,4	118,9	65,0	7,6
Juin	3,50	5,20	74,48	123,7	119,1	64,7	8,0
Juillet	3,25	5,29	71,44	124,0		64,4	8,3

enregistré. C'était le troisième mois consécutif où il se vendait plus de 8 000 habitations existantes. La faiblesse exceptionnelle des taux hypothécaires et le nombre accru d'inscriptions continuent d'alimenter l'activité sur le marché de la revente.

- Le nombre désaisonnalisé de nouvelles inscriptions s'est élevé à 13 065 en juillet. Durant la période de janvier à juillet, il a avancé de 20 % en regard de la période correspondante en 2002.
- Grâce aux ventes records enregistrées au cours du mois, le rapport ventes-nouvelles inscriptions désaisonnalisé a continué de progresser en juillet, pour se fixer à 62,1 %. C'est encore dans la banlieue de Toronto que le marché est le plus tendu.
- En juillet toujours, le prix de revente moyen réel a reculé pour le deuxième mois d'affilée, tandis que le prix de revente moyen

Suite à la page 4

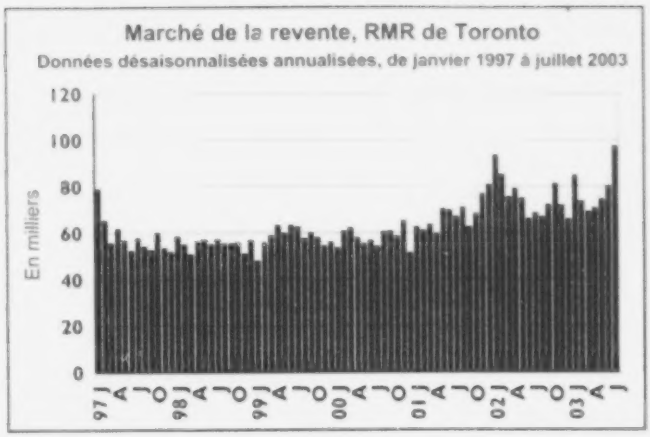


Tableau 2 - Marché de la revente, Chambre immobiliere de Toronto

	Nombre de ventes	Ventes DDA	Nombre d'inscriptions	Inscriptions DDA	Rapport ventes-inscriptions (%)	Rapport ventes-inscriptions DDA	Prix moyen ($)	Prix médian ($)
2001								
Août	5 845	72 500	8 018	8 688	72,9	69,5	247 472 $	219 000 $
Septembre	5 021	62 000	8 584	8 312	58,5	62,2	245 530 $	216 000 $
Octobre	5 402	67 600	8 665	9 051	62,3	62,2	251 479 $	222 000 $
Novembre	5 759	75 600	7 413	9 426	77,7	66,8	257 947 $	224 000 $
Décembre	4 762	87 000	4 214	9 047	113,0	80,2	255,584 $	223 945 $
2002								
Janvier	4 869	93 600	8 369	9 169	58,2	85,1	262 919 $	227 500 $
Février	6 866	85 100	9 552	8 962	71,9	79,1	270 883 $	234 000 $
Mars	7 602	75 600	11 330	8 934	67,1	70,5	274 874 $	237 000 $
Avril	8 181	79 100	11 921	9 441	68,6	69,8	277 664 $	238 000 $
Mai	8 042	74 900	11 894	9 270	67,6	67,3	278 323 $	240 000 $
Juin	6 627	66 300	8 909	7 991	74,4	69,2	278 638 $	239 000 $
Juillet	5 727	68 700	8 666	9 356	66,1	61,2	274 348 $	237 000 $
Août	5 418	67 000	8 255	8 913	65,6	62,7	266 154 $	237 000 $
Septembre	5 846	72 200	9 614	9 334	60,8	64,5	282 765 $	245 000 $
Octobre	6 455	81 200	9 790	10 262	65,9	66,0	279 771 $	245 000 $
Novembre	5 537	72 000	7 328	9 253	75,6	64,8	285 323 $	242 000 $
Décembre	3 589	66 100	4 169	8 989	86,1	61,2	275 002 $	239 900 $
TOTAL	**74 759**		**109 797**		**68,1**		**275 371 $**	
2003								
Janvier	4 403	84 700	10 033	11 025	43,9	64,0	281 292 $	243 800 $
Février	5 965	73 800	10 631	9 973	56,1	61,7	289 954 $	248 500 $
Mars	6 986	69 200	12 842	10 096	54,4	57,1	290 185 $	252 500 $
Avril	7 307	70 800	12 847	10 220	56,9	57,8	292 783 $	253 000 $
Mai	8 025	74 600	14 032	10 886	57,2	57,1	298 451 $	256 100 $
Juin	8 033	80 300	12 353	11 069	65,0	60,5	295 053 $	255 000 $
Juillet	8 084	97 400	12 059	13 065	67,0	62,1	289 880 $	254 900 $

Source : Chambre immobiliere de Toronto

Tableau 2A - Prix de revente moyen des maison des maisons individuelles, RMR de Toronto

RÉGION	Juillet 2002	Juillet 2003	Variation en %	CUMUL 2002	CUMUL 2003	Variation en %
Ajax, Pickering, Uxbridge	249 517 $	294 837 $	18,2	265 714 $	279 681 $	5,3
Brampton, Caledon	271 952 $	306 269 $	12,6	269 163 $	293 052 $	8,9
Toronto	390 706 $	404 635 $	3,6	408 881 $	426 002 $	4,2
Mississauga	343 994 $	362 651 $	5,4	339 647 $	365 339 $	7,6
Oakville, Milton, Halton Hills	311 855 $	382 773 $	22,7	317 454 $	346 055 $	9,0
Région de York	365 030 $	386 844 $	6,0	367 077 $	391 896 $	6,8
RMR de Toronto	**347 052 $**	**371 532 $**	**7,1**	**354 358 $**	**376 057 $**	**6,1**

Source : Chambre immobiliere de Toronto

désaisonnalisé a augmenté. Comme l'accroissement des nouvelles inscriptions a atténué les pressions à la hausse sur les prix, ceux-ci ont affiché une hausse en glissement annuel de 5,7 % en juillet 2003.

- Dans la RMR de Toronto, le prix moyen des maisons individuelles a crû de 7,1 % en juillet par rapport à un an plus tôt, pour atteindre 371 532 $. Celui des appartements en copropriété s'est élevé d'un maigre 2,9 %, se chiffrant à 212 403 $, en raison de l'accroissement de l'offre, surtout dans le centre-ville de Toronto.

Ventes de logements neufs : *Meilleures ventes de logements neufs à ce jour pour un mois de juillet.*

- Le nombre désaisonnalisé annualisé de transactions sur le marché du neuf a monté de 3 % pour se fixer à 51 900 en juillet, contre 50 400 (chiffre révisé) en juin.
- Dans l'agglomération de Toronto, le nombre réel de ventes de logements neufs s'est établi à 3 730 en juillet, soit le meilleur résultat pour ce mois de l'année depuis que l'on tient des statistiques à ce sujet. Pour le deuxième mois d'affilée, les ventes de logements neufs ont augmenté sur un an, en hausse de 3,8 % comparativement à juillet 2002. Au cours de la même période, les ventes ont progressé dans tous les secteurs de l'agglomération, sauf dans la région de Peel et dans la ville de Toronto.

Suite à la page 5

Tableau 3 - Vente de logements neufs, aggl. de Toronto, 2002-2003

	IMMEUBLE BAS		IMMEUBLE DE GRANDE HAUTEUR		TOTAL		VARIATION EN %	DDA	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002-2003	2002	2003
Janvier	3 827	2 283	948	634	4 775	2 917	-38,9	67 600	41 200
Février	4 626	2 543	1 780	953	6 406	3 496	-45,4	71 500	38 900
Mars	4 648	2 798	1 963	833	6 611	3 631	-45,1	63 000	34 600
Avril	3 795	2 598	1 496	777	5 291	3 375	-36,2	51 100	32 700
Mai	3 469	3 338	1 604	1 157	5 073	4 495	-11,4	55 500	49 400
Juin	2 892	2 887	1 354	1 371	4 246	4 258	0,3	50 300	50 400
Juillet	2 534	2 692	1 061	1 038	3 595	3 730	3,8	50 000	51 900
Août	2 357		1 043		3 400			47 500	
Septembre	2 751		1 175		3 926			49 300	
Octobre	2 884		1 503		4 387			47 600	
Novembre	2 743		1 169		3 912			46 800	
Décembre	1 995		636		2 631			46 100	
TOTAL	38 521	19 139	15 732	6 763	54 253	25 902			

SOURCES : Greater Toronto Home Builders' Association, New Homes Sales Report, préparé par Realnet Canada; SCHL **Tous les chiffres sont corrigés mensuellement

Tableau 4 - Prix moyen des maisons individuelles écoulées, RMR de Toronto

RÉGION	Juillet 2002	Juillet 2003	Variation en %	CUMUL 2002	CUMUL 2003	Variation en %
Ajax, Pickering, Uxbridge	313 177 $	303 351 $	-3,1	295 196 $	313 782 $	6,3
Brampton, Caledon	264 084 $	278 702 $	5,5	246 827 $	260 340 $	5,5
Toronto	590 759 $	624 333 $	5,7	524 380 $	508 712 $	-3,0
Mississauga	323 648 $	324 474 $	0,3	320 765 $	331 603 $	3,4
Oakville, Milton, Halton Hills	363 188 $	303 395 $	-16,5	318 086 $	314 469 $	-1,1
Région de York	334 109 $	374 733 $	12,2	324 525 $	343 745 $	5,9
RMR de Toronto	**331 211 $**	**367 357 $**	**10,9**	**317 655 $**	**340 570 $**	**7,2**

Source : SCHL

Tableau 4A - Logements individuels écoulés, selon la fourchette de prix

JUILLET	FOURCHETTES DE PRIX							
RÉGION	<150 000 $	150 000 $ - 199 999 $	200 000 $ - 249 999 $	250 000- $ 299 999 $	300 000 $ - 349 999 $	350 000 $ - 399 999 $	400 000 $ et +	TOTAL
Ajax, Pickering, Uxbridge	0	1	23	20	13	6	13	76
Brampton, Caledon	1	3	25	70	24	11	2	136
Toronto	0	2	5	36	26	23	96	188
Mississauga	0	0	25	100	47	33	30	235
Oakville, Milton, Halton Hills	0	3	47	127	75	19	27	298
Région de York	0	2	26	92	196	93	126	535
RMR de Toronto	**2**	**29**	**163**	**451**	**383**	**186**	**294**	**1 508**

Source : SCHL

Tableau 5 - Sommaire de la construction résidentielle
RMR de Toronto - Juillet 2003

	PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOCATIF				TOTAL
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ		PRIVÉ		LOC. VIAGÈRE		
	INDIV.	JUM.	RANGÉE	RANGÉE	APP.	RANGÉE	APP.	RANGÉE	APP.	GLOBAL
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE										
Juillet 2003	3 327	1 072	708	239	1 111	0	403	0	0	6 860
Juillet 2002	2 953	724	603	211	1 874	13	58	0	0	6 436
MISES EN CHANTIER										
Juillet 2003	1 988	575	582	24	567	8	245	0	0	3 989
Juillet 2002	2 150	626	463	146	1 190	0	140	0	0	4 715
Variation en %	-7,5	-8,1	25,7	-83,6	nd	nd	75,0	nd	nd	-15,4
Cumul 2003	10 939	2 748	2 253	564	7 189	60	1 279	0	0	25 032
Cumul 2002	12 240	3 384	2 580	934	5 445	135	524	0	84	25 326
Variation en %	-10,6	-18,8	-12,7	-39,6	32,0	-55,6	144,1	nd	-100,0	-1,2
EN CONSTRUCTION										
Juillet 2003	10 985	2 734	2 560	831	17 758	84	1 466	0	60	36 478
Juillet 2002	10 014	2 730	2 472	979	18 493	7	1 203	0	84	35 982
LOG. ACHEVÉS										
Juillet 2003	1 488	372	364	78	82	28	306	0	84	2 802
Juillet 2002	1 817	382	578	139	1 159	128	2	0	77	4 282
Variation en %	-18,1	-2,6	-37,0	-43,9	-92,9	-78,1	nd	nd	9,1	-34,6
Cumul 2003	9 697	2 148	2 030	635	6 099	139	778	0	84	21 610
Cumul 2002	10 082	3 068	2 073	964	7 124	245	45	26	77	23 704
Variation en %	-3,8	-30,0	-2,1	-34,1	-14,4	-43,3	1 628,9	nd	9,1	-8,8
ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS										
Juillet 2003	407	169	87	32	318	31	679	0	0	1 723
Juillet 2002	406	295	163	127	311	93	38	0	7	1 440
OFFRE TOTALE										
Juillet 2003	14 719	3 975	3 355	1 102	19 187	115	2 548	0	60	45 061
Juillet 2002	13 373	3 749	3 238	1 317	20 678	113	1 299	0	91	43 858
LOG. ÉCOULÉS										
Juillet 2003	1 508	412	344	73	149	50	39	0	89	2 664
Moyenne sur trois mois	1 412	307	290	86	1 215	23	121	0	0	3 454
Moyenne sur douze mois	1 681	388	356	134	1 057	17	62	0	6	3 701

Source : SCHL

- Durant la période de janvier à juillet, les ventes d'habitations neuves ont fléchi de 28 %, retournant ainsi à un niveau plus facile à tenir que celui – sans précédent – observé l'an dernier. Grâce aux stocks d'habitations neuves toujours faibles, aux taux hypothécaires exceptionnellement bas et à la vitalité du marché de la revente, la demande d'habitations neuves demeurera vive.
- Dans la catégorie des bâtiments de faible hauteur, le nombre réel de ventes de logements s'est accru de 6,2 % en regard de juillet 2002, pour s'établir à 2 692. Dans la catégorie des bâtiments de grande hauteur, il s'est fixé à 1 038, affichant une baisse de 2,2 %.
- En juillet, c'est encore la ville de Toronto qui a enregistré le plus grand nombre de ventes de logements neufs (942); viennent ensuite Brampton (483), Mississauga (324), Markham (290), Vaughan (253) et Richmond Hill (246). Par ailleurs, 65,9 % des ventes de logements situés dans des bâtiments de grande hauteur ont été conclues dans le Grand Toronto. Brampton, Markham, Richmond Hill et Mississauga étaient en tête pour les ventes de logements dans la catégorie des bâtiments de faible hauteur.

Pour réussir sur le marché aujourd'hui, vous avez besoin des **MEILLEURS RENSEIGNEMENTS POSSIBLES.**
La SCHL est une source d'analyses approfondies qui offre des données complètes sur le logement dans votre collectivité.

Rapports locaux
Rapports sur les logements locatifs
Actualités habitation
Perspectives du marché du logement
Conférence annuelle sur les perspectives du marché de l'habitation
Séries de données personnalisées et tableaux spéciaux

Composez immédiatement le 1 800 493-0059 pour savoir comment nos informations peuvent vous aider à conserver une longueur d'avance.

Tableau 6A - Mises en chantier dans la RMR de Toronto, mois courant

	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOTAL		
	Juillet		Variation	Juillet		Variation	Juillet		Variation
	2002	2003	en %	2002	2003	en %	2002	2003	en %
Agglomération de Toronto	**2 410**	**2 239**	**-7,1**	**2 691**	**2 132**	**-20,8**	**5 101**	**4 371**	**-14,3**
RMR de Toronto	**2 150**	**1 988**	**-7,5**	**2 565**	**2 001**	**-22,0**	**4 715**	**3 989**	**-15,4**
Ville de Toronto	**236**	**180**	**-23,7**	**1 676**	**678**	**-59,5**	**1 912**	**858**	**-55,1**
Toronto	42	9	-78,6	382	25	-93,5	424	34	-92,0
East York	7	12	71,4	0	8	nd	7	20	185,7
Etobicoke	14	7	-50,0	28	169	503,6	42	176	319,0
North York	84	56	-33,3	387	449	16,0	471	505	7,2
Scarborough	87	94	8,0	874	25	-97,1	961	119	-87,6
York	2	2	0,0	5	2	-60,0	7	4	-42,9
Région de York	**740**	**697**	**-5,8**	**354**	**556**	**57,1**	**1 094**	**1 253**	**14,5**
Aurora	22	66	200,0	0	95	nd	22	161	631,8
East Gwillimbury	12	9	-25,0	0	0	nd	12	9	-25,0
Georgina Township	14	20	42,9	4	4	0,0	18	24	33,3
King Township	5	24	380,0	0	8	nd	5	32	540,0
Markham	199	195	-2,0	92	340	269,6	291	535	83,8
Newmarket	24	69	187,5	24	2	-91,7	48	71	47,9
Richmond Hill	115	170	47,8	120	21	-82,5	235	191	-18,7
Vaughan	328	134	-59,1	114	86	-24,6	442	220	-50,2
Whitchurch-Stouffville	21	10	-52,4	0	0	nd	21	10	-52,4
Région de Peel	**833**	**577**	**-30,7**	**405**	**606**	**49,6**	**1 238**	**1 183**	**-4,4**
Brampton	453	425	-6,2	54	190	251,9	507	615	21,3
Caledon	39	23	-41,0	20	0	-100,0	59	23	-61,0
Mississauga	341	129	-62,2	331	416	25,7	672	545	-18,9
Région de Halton	**244**	**320**	**31,1**	**165**	**149**	**-9,7**	**409**	**469**	**14,7**
Burlington	43	27	-37,2	97	20	-79,4	140	47	-66,4
Halton Hills	36	56	55,6	0	0	nd	36	56	55,6
Milton	68	84	23,5	12	83	591,7	80	167	108,8
Oakville	97	153	57,7	56	46	-17,9	153	199	30,1
Région de Durham	**357**	**465**	**30,3**	**91**	**143**	**57,1**	**448**	**608**	**35,7**
Ajax	59	168	184,7	44	21	-52,3	103	189	83,5
Brock	0	0	nd	0	0	nd	0	0	nd
Clarington	45	53	17,8	8	0	-100,0	53	53	0,0
Oshawa	54	53	-1,9	21	8	-61,9	75	61	-18,7
Pickering	21	3	-85,7	18	11	-38,9	39	14	-64,1
Scugog	0	0	nd	0	0	nd	0	0	nd
Uxbridge	14	12	-14,3	0	0	nd	14	12	-14,3
Whitby	164	176	7,3	0	103	nd	164	279	70,1
Reste de la RMR de Toronto	**46**	**58**	**26,1**	**0**	**0**	**nd**	**46**	**58**	**26,1**
Bradford West Gwillimbury	0	24	nd	0	0	nd	0	24	nd
Canton de Mono	1	6	500,0	0	0	nd	1	6	500,0
New Tecumseth	5	6	20,0	0	0	nd	5	6	20,0
Orangeville	40	22	-45,0	0	0	nd	40	22	nd

Source : SCHL

Tableau 6B - Mises en chantier dans la RMR de Toronto, cumul annuel

	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOTAL		
	Janvier-Juillet		Variation	Janvier-Juillet		Variation	Janvier-Juillet		Variation
	2002	2003	en %	2002	2003	en %	2002	2003	en %
Agglomération de Toronto	**14 084**	**12 710**	**-9,8**	**13 703**	**14 966**	**9,2**	**27 787**	**27 676**	**-0,4**
RMR de Toronto	**12 240**	**10 939**	**-10,6**	**13 086**	**14 093**	**7,7**	**25 326**	**25 032**	**-1,2**
Ville de Toronto	**780**	**1 018**	**30,5**	**6 038**	**7 440**	**23,2**	**6 818**	**8 458**	**24,1**
Toronto	147	74	-49,7	2 319	2 713	17,0	2 466	2 787	13,0
East York	43	44	2,3	240	61	-74,6	283	105	-62,9
Etobicoke	50	48	-4,0	492	442	-10,2	542	490	-9,6
North York	291	241	-17,2	1 906	3 272	71,7	2 197	3 513	59,9
Scarborough	236	600	154,2	1 017	927	-8,8	1 253	1 527	21,9
York	13	11	-15,4	64	25	-60,9	77	36	-53,2
Région de York	**4 587**	**3 847**	**-16,1**	**2 573**	**1 846**	**-28,3**	**7 160**	**5 693**	**-20,5**
Aurora	164	266	62,2	20	150	650,0	184	416	126,1
East Gwillimbury	55	14	-74,5	0	0	nd	55	14	-74,5
Georgina Township	147	90	-38,8	58	49	-15,5	205	139	-32,2
King Township	35	103	194,3	0	24	nd	35	127	262,9
Markham	1 584	1 337	-15,6	689	718	4,2	2 273	2 055	-9,6
Newmarket	148	194	31,1	165	51	-69,1	313	245	-21,7
Richmond Hill	686	756	10,2	834	448	-46,3	1 520	1 204	-20,8
Vaughan	1 667	983	-41,0	807	406	-49,7	2 474	1 389	-43,9
Whitchurch-Stouffville	101	104	3,0	0	0	nd	101	104	3,0
Région de Peel	**4 590**	**3 655**	**-20,4**	**3 241**	**3 649**	**12,6**	**7 831**	**7 304**	**-6,7**
Brampton	2 778	2 546	-8,4	714	1 104	54,6	3 492	3 650	4,5
Caledon	252	223	-11,5	30	68	126,7	282	291	3,2
Mississauga	1 560	886	-43,2	2 497	2 477	-0,8	4 057	3 363	-17,1
Région de Halton	**1 784**	**1 813**	**1,6**	**1 236**	**1 412**	**14,2**	**3 020**	**3 225**	**6,8**
Burlington	279	244	-12,5	274	485	77,0	553	729	31,8
Halton Hills	187	285	52,4	64	9	-85,9	251	294	17,1
Milton	534	542	1,5	362	423	16,9	896	965	7,7
Oakville	784	742	-5,4	536	495	-7,6	1 320	1 237	-6,3
Région de Durham	**2 343**	**2 377**	**1,5**	**615**	**619**	**0,7**	**2 958**	**2 996**	**1,3**
Ajax	320	452	41,3	201	21	-89,6	521	473	-9,2
Brock	11	6	-45,5	0	0	nd	11	6	-45,5
Clarington	352	403	14,5	117	18	-84,6	469	421	-10,2
Oshawa	467	308	-34,0	39	43	10,3	506	351	-30,6
Pickering	115	48	-58,3	46	88	91,3	161	136	-15,5
Scugog	78	39	-50,0	0	0	nd	78	39	-50,0
Uxbridge	93	92	-1,1	0	52	nd	93	144	54,8
Whitby	907	1 029	13,5	212	397	87,3	1 119	1 426	27,4
Reste de la RMR de Toronto	**250**	**258**	**3,2**	**25**	**70**	**180,0**	**275**	**328**	**19,3**
Bradford West Gwillimbury	82	91	11,0	0	45	nd	82	136	65,9
Canton de Mono	10	8	-20,0	0	0	nd	10	8	-20,0
New Tecumseth	49	50	2,0	20	12	-40,0	69	62	-10,1
Orangeville	109	109	0,0	5	13	160,0	114	122	7,0

Source : SCHL

Tableau 7 - Mises en chantier au Canada, 2001-2003

	RÉGIONS URBAINES						AUTRES RÉGIONS (Trimestre)	TOTAL GLOBAL	Variation en %
	Log. indiv.	Variation en %	Log. coll.	Variation en %	Total	Variation en %			
2001									
Août	79 700	6,7	66 700	22,8	146 400	13,5	19 200	165 600	11,7
Septembre	80 200	0,6	58 300	-12,6	138 500	-5,4	19 200	157 700	-4,8
Octobre	82 500	2,9	62 800	7,7	145 300	4,9	20 700	166 000	5,3
Novembre	86 800	5,2	62 200	-1,0	149 000	2,5	20 700	169 700	2,2
Décembre	90 000	3,7	70 300	13,0	160 300	7,6	20 700	181 000	6,7
2002									
Janvier	91 800	2,0	96 200	36,8	188 000	17,3	31 100	219 100	21,0
Février	100 200	9,2	61 000	-36,6	161 200	-14,3	31 100	192 300	-12,2
Mars	104 000	3,8	78 100	28,0	182 100	13,0	31 100	213 200	10,9
Avril	98 400	-5,4	62 100	-20,5	160 500	-11,9	24 600	185 100	-13,2
Mai	108 400	10,2	72 800	17,2	181 200	12,9	24 600	205 800	11,2
Juin	102 600	-5,4	75 600	3,8	178 200	-1,7	24 600	202 800	-1,5
Juillet	99 990	-2,6	76 000	0,5	175 900	-1,3	24 700	200 600	-1,1
Août	105 400	5,5	85 400	12,4	190 800	8,5	24 700	215 500	7,4
Septembre	105 100	-0,3	70 000	-18,0	175 100	-8,2	24 700	199 800	-7,3
Octobre	110 100	4,8	83 900	19,9	194 000	10,8	25 700	219 700	10,0
Novembre	104 800	-4,8	83 700	-0,2	188 500	-2,8	25 700	214 200	-2,5
Décembre	105 800	1,0	69 200	-17,3	175 000	-7,2	25 700	200 700	-6,3
2003									
Janvier	96 300	-9,0	63 700	-7,9	160 000	-8,6	31 500	191 500	-4,6
Février	102 000	5,9	121 400	90,6	223 400	39,6	31 500	254 900	33,1
Mars	93 200	-8,6	95 700	-21,2	188 900	-15,4	31 500	220 400	-13,5
Avril	98 100	5,3	81 700	-14,6	179 800	-4,8	24 500	204 300	-7,3
Mai	95 000	-3,2	75 100	-8,1	170 100	-5,4	24 500	194 600	-4,7
Juin	98 500	3,7	82 900	10,4	181 400	6,6	24 500	205 900	5,8
Juillet	103 100	4,7	90 800	9,5	193 900	6,9	29 600	223 500	8,5

DÉFINITIONS

AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE désigne les logements pour lesquels un permis de construire a été délivré ou qui ont fait l'objet d'une approbation en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH), mais dont la construction n'a pas commencé.

MISES EN CHANTIER désigne les logements dont la construction a atteint le stade de la mise en place de l'ensemble de la semelle de béton. Dans le cas des collectifs d'habitation, ce terme s'applique à l'ensemble de l'immeuble.

LOGEMENTS EN CONSTRUCTION désigne le nombre de logements actuellement en construction, mais qui ne sont pas achevés. Ce chiffre comprend les logements mis en chantier durant le mois courant, moins les logements achevés au cours du même mois.

ACHÈVEMENTS
Dans le cas des maisons individuelles et jumelées, on considère que l'habitation est achevée lorsque 90 % ou plus des travaux ont été exécutés. Dans certains cas, on peut considérer qu'une habitation est achevée et prête à être occupée lorsqu'il ne reste plus que quelques travaux saisonniers à exécuter ou de légères infractions au *Code du bâtiment* à corriger.

Dans le cas des ensembles de maisons en rangée et d'appartements, on considère que l'ensemble est achevé lorsque 90 % ou plus des logements en faisant partie sont prêts à être occupés.

LOG. ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS désigne les logements neufs achevés qui n'ont pas été vendus ni loués.

OFFRE TOTALE désigne l'offre totale de logements neufs, y compris les autorisations de construire, les logements en construction et les logements achevés et non écoulés.

LOGEMENTS ÉCOULÉS désigne les logements neufs achevés qui ont été vendus ou loués. Ces chiffres sont tirés des résultats d'une enquête effectuée au moment de l'achèvement des bâtiments. Les logements vendus ou loués avant la construction ne sont inclus qu'à l'étape de l'achèvement (les moyennes sur trois mois et sur douze mois font abstraction des chiffres du mois courant).

Le rapport *Actualités habitation* pour le marché de Toronto est publié mensuellement. Un abonnement annuel coûte 100 $, taxes en sus. Pour obtenir des renseignements ou pour commander des exemplaires de ce rapport, veuillez communiquer avec le service à la clientèle de la région de l'Ontario (tél. : 1 800 493-0059).

© 2003 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entre- posage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés.

ACTUALITÉS HABITATION

Toronto

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

AOÛT 2003

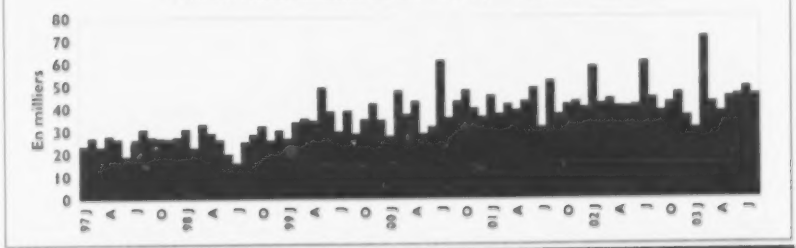
Mises en chantier : *Les mises en chantier de logements fléchissent dans la RMR de Toronto en août.*

- Même si elles ont fléchi, les mises en chantier de logements individuels et de logements collectifs sont demeurées vives dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Toronto en août. Leur nombre désaisonnalisé annualisé s'est fixé à 44 800, en baisse de 7,1 % par rapport à juillet.
- Toujours en données désaisonnalisées annualisées (DDA), en août, les mises en chantier de maisons individuelles ont reculé de 11,9 %, pour s'établir à 19 300, et celles de logements collectifs (segment caractérisé par de grandes variations), de 3 %, pour se fixer à 25 500. En chiffres réels, les mises en chantier d'habitations ont été au nombre de 4 204 dans la RMR de Toronto en août, ce qui représente une diminution de 2,8 % par rapport au même mois en 2002.
- Le marché du neuf demeure capable de récupérer, et la construction est aussi intense que l'année dernière. Les mises en chantier ont été lentes en début d'année, mais elles ont repris de la vigueur récemment, en raison d'une baisse des taux d'intérêt, d'un marché de la revente plus actif et du regain de confiance des consommateurs, soulagés que l'épisode du SRAS soit terminé. Étant donné la stabilité du marché de l'emploi, les faibles stocks de logements invendus et le début de la construction d'un certain nombre de collectifs en copropriété, les constructeurs devraient être occupés.
- Pour la période allant de janvier à août 2003, les mises en chantier d'habitations sont de 0,6 % inférieures à celles de la même période en 2002 dans la RMR de Toronto. On construit moins de maisons individuelles — plus chères que les autres habitations — qu'en 2002, alors que la construction d'immeubles d'appartements (copropriétés et logements locatifs d'initiative privée) continue d'être plus intense qu'à la même période l'année dernière.
- À l'échelle nationale, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier a augmenté de 4,7 %, passant de 223 500 (chiffre révisé), en juillet, à 233 900, en août. Dans les régions urbaines de l'Ontario, ce nombre a augmenté de 1,3 %, pour s'établir à 80 700. L'activité s'est également intensifiée en août sur les marchés de l'habitation du Québec et des Prairies.

SOMMAIRE

1 Mises en chantier
2 Indicateurs économiques
2 Marché de la revente
4 Ventes de logements neufs
5 Tableaux des mises en chantier
8 Définitions

Mises en chantier, RMR de Toronto
Données désaisonnalisées annualisées, de janvier 1997 à août 2003



SCHL Toronto, Analyse de marché
Ted Tsiakopoulos
Tél. : (416) 218-3407
ttsiako@cmhc-schl.gc.ca
Erica McLerie
Tél. : (416) 218-3318
emclerie@cmhc-schl.gc.ca

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Indicateurs économiques : *Les pressions inflationnistes subsistent.*

- La Banque du Canada a maintenu son taux d'escompte à 3,25 % en août, mais elle l'a abaissé à 3 % le 3 septembre, vu les perspectives pessimistes d'un ralentissement trop hâtif de l'économie et d'une baisse du taux d'inflation.
- Le taux hypothécaire moyen des prêts d'une durée de trois ans s'est accru : de 5,29 % en juillet, il est monté à 5,31 % en août. Malgré cette légère hausse, ce taux continue d'être l'un des plus bas jamais affichés.
- En août, les mensualités se rapportant à un prêt hypothécaire de 100 000 $, contracté pour une période de trois ans et amorti sur 25 ans, se sont fixées à 599 $, alors qu'elles étaient de 641 $ un an plus tôt.
- Toujours en août, l'emploi à Toronto s'est replié pour le quatrième mois consécutif. Le nombre désaisonnalisé de postes a reculé de 6 000, les pertes étant enregistrées tant du côté des emplois à plein temps que de celui des emplois à temps partiel. Par conséquent, le taux de chômage est monté à 8,4 %, son plus haut niveau depuis mars 1997. L'activité réduite dans le secteur de la fabrication a continué d'exercer un effet modérateur sur le marché du travail local.
- À Toronto, l'Indice des prix des logements neufs (IPLN) s'est redressé de 4,8 % en juillet 2003 par rapport au même mois en 2002, en raison de la hausse du coût de la main-d'œuvre et des matériaux de construction, notamment du contreplaqué et des plaques de plâtre.
- Selon le plus récent Indice des prix à la consommation (IPC), les prix à la consommation à Toronto ont progressé de 0,5 % en août par rapport à juillet et se sont alourdis de 2,5 % sur un an. À l'échelle nationale, l'IPC a gagné 0,2 % en août, poussé par la montée des prix de l'essence. Sur douze mois, la hausse des prix a été de 2 %. Toutefois, l'IPCX, qui ne tient pas compte des huit composantes les plus instables, a augmenté de 1,5 % en août.

Marché de la revente : *Les taux hypothécaires continuent d'alimenter l'activité sur le marché*

- Le nombre désaisonnalisé annualisé de ventes de logements existants a reculé de 16,9 % en août par rapport à juillet, pour atteindre 80 900 – le meilleur résultat mensuel jamais enregistré en août par la chambre immobilière de Toronto. La faiblesse exceptionnelle des taux hypothécaires et le

Suite à la page 3

Tableau 1 - Indicateurs économiques

	Taux d'intérêt et taux de change			IPC d'ensemble	IPLN	Taux d'emploi	Taux de chômage
	Taux d'escompte	Taux hyp. trois ans	Taux de change ($ US / $ CAN)	Toronto 1992=100	Toronto 1997=100	(%) Toronto	(%) Toronto
2001							
Septembre	3,75	6,64	63,32	118,7	111,0	65,4	6,4
Octobre	3,00	6,16	63,02	118,5	111,0	65,0	6,5
Novembre	2,50	5,64	63,19	118,0	111,4	64,8	6,6
Décembre	2,50	5,64	62,70	118,1	111,4	64,8	6,9
2002							
Janvier	2,25	5,60	62,80	117,8	111,6	65,0	7,1
Février	2,25	5,61	62,18	118,8	112,7	65,1	7,1
Mars	2,25	5,97	62,75	120,1	112,7	65,2	7,0
Avril	2,50	6,35	63,96	120,0	113,3	65,1	7,0
Mai	2,50	6,40	65,16	120,0	113,9	64,9	7,2
Juin	2,75	6,40	65,76	120,5	113,9	64,6	7,4
Juillet	3,00	6,33	63,12	120,9	114,2	64,3	7,5
Août	3,00	6,02	64,12	121,6	114,7	64,2	7,9
Septembre	3,00	5,92	63,41	121,0	114,8	64,3	8,0
Octobre	3,00	5,90	64,20	121,7	115,5	64,6	8,0
Novembre	3,00	5,83	63,54	122,1	116,2	64,8	7,4
Décembre	3,00	5,81	64,60	122,2	116,4	65,0	7,1
2003							
Janvier	3,00	5,79	65,32	123,2	116,5	65,1	7,0
Février	3,00	5,81	66,88	124,1	117,1	65,2	7,1
Mars	3,25	5,84	67,98	124,3	117,2	65,2	7,2
Avril	3,50	5,97	68,59	123,5	117,6	65,2	7,3
Mai	3,50	5,71	72,12	123,4	118,9	65,0	7,6
Juin	3,50	5,20	74,48	123,7	119,1	64,7	8,0
Juillet	3,25	5,29	71,44	124,0	119,7	64,4	8,3
Août	3,25	5,31	71,58	124,6		64,2	8,4

nombre accru d'inscriptions continuent d'alimenter l'activité sur le marché de la revente.

- Le nombre désaisonnalisé de nouvelles inscriptions a baissé en août, pour se chiffrer à 10 927. Par contre, il y a eu en août 22,8 % de plus de nouvelles inscriptions qu'au même mois l'an dernier.
- Le rapport ventes-nouvelles inscriptions désaisonnalisé a fléchi en août, pour se fixer à 61,7 %. C'est dans la banlieue de Toronto que le marché est le plus tendu.
- En août toujours, le prix de revente moyen réel a reculé pour le troisième mois d'affilée, pour se fixer à 285 366 $. Comme l'accroissement des nouvelles inscriptions a atténué les pressions à la hausse sur les prix, particulièrement dans

Suite à la page 4

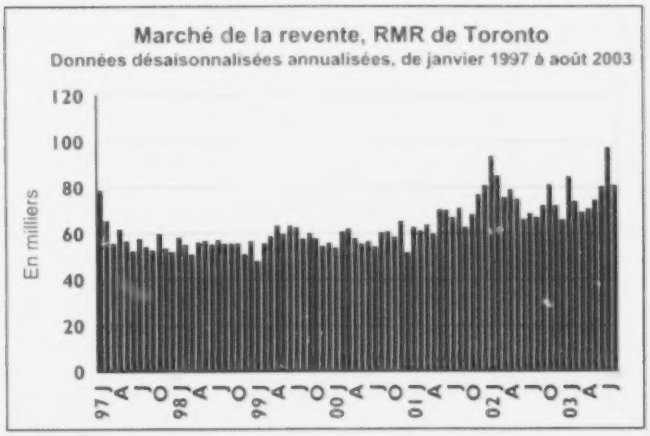


Tableau 2 - Marché de la revente, Chambre immobiliere de Toronto

	Nombre de ventes	Ventes DDA	Nombre d'inscriptions	Inscriptions DDA	Rapport ventes-inscriptions (%)	Rapport ventes-inscriptions DDA	Prix moyen ($)	Prix médian ($)
2001								
Septembre	5 021	62 000	8 584	8 312	58,5	62,2	245 530 $	216 000 $
Octobre	5 402	67 600	8 665	9 051	62,3	62,2	251 479 $	222 000 $
Novembre	5 759	75 600	7 413	9 426	77,7	66,8	257 947 $	224 000 $
Décembre	4 762	87 000	4 214	9 047	113,0	80,2	255.584 $	223 945 $
2002								
Janvier	4 869	93 600	8 369	9 169	58,2	85,1	262 919 $	227 500 $
Février	6 866	85 100	9 552	8 962	71,9	79,1	270 883 $	234 000 $
Mars	7 602	75 600	11 330	8 934	67,1	70,5	274 874 $	237 000 $
Avril	8 181	79 100	11 921	9 441	68,6	69,8	277 664 $	238 000 $
Mai	8 042	74 900	11 894	9 270	67,6	67,3	278 323 $	240 000 $
Juin	6 627	66 300	8 909	7 991	74,4	69,2	278 638 $	239 000 $
Juillet	5 727	68 700	8 666	9 356	66,1	61,2	274 348 $	237 000 $
Août	5 418	67 000	8 255	8 913	65,6	62,7	266 154 $	237 000 $
Septembre	5 846	72 200	9 614	9 334	60,8	64,5	282 765 $	245 000 $
Octobre	6 455	81 200	9 790	10 262	65,9	66,0	279 771 $	245 000 $
Novembre	5 537	72 000	7 328	9 253	75,6	64,8	285 323 $	242 000 $
Décembre	3 589	66 100	4 169	8 989	86,1	61,2	275 002 $	239 900 $
TOTAL	**74 759**		**109 797**		**68,1**		**275 371 $**	
2003								
Janvier	4 403	84 700	10 033	11 025	43,9	64,0	281 292 $	243 800 $
Février	5 965	73 800	10 631	9 973	56,1	61,7	289 954 $	248 500 $
Mars	6 986	69 200	12 842	10 096	54,4	57,1	290 185 $	252 500 $
Avril	7 307	70 800	12 847	10 220	56,9	57,8	292 783 $	253 000 $
Mai	8 025	74 600	14 032	10 886	57,2	57,1	298 451 $	256 100 $
Juin	8 033	80 300	12 353	11 069	65,0	60,5	295 053 $	255 000 $
Juillet	8 084	97 400	12 059	13 065	67,0	62,1	289 880 $	254 900 $
Août	6 549	80 900	10 140	10 927	64,6	61,7	285 366 $	253 500 $

Source : Chambre immobiliere de Toronto

Tableau 2A - Prix de revente moyen des maison des maisons individuelles, RMR de Toronto

RÉGION	Août 2002	Août 2003	Variation en %	CUMUL 2002	CUMUL 2003	Variation en %
Ajax, Pickering, Uxbridge	265 102 $	284 575 $	7,3	265 594 $	280 259 $	5,5
Brampton, Caledon	279 931 $	300 803 $	7,5	270 411 $	294 003 $	8,7
Toronto	361 861 $	403 780 $	11,6	403 975 $	423 531 $	4,8
Mississauga	330 340 $	358 271 $	8,5	338 857 $	364 582 $	7,6
Oakville, Milton, Halton Hills	337 296 $	345 424 $	2,4	321 889 $	345 943 $	7,5
Région de York	360 157 $	386 502 $	7,3	366 381 $	391 244 $	6,8
RMR de Toronto	**338 555 $**	**367 190 $**	**8,5**	**352 910 $**	**375 037 $**	**6,3**

Source : Chambre immobiliere de Toronto

les secteurs du centre, les prix ont augmenté de 7,2 % en août d'une année à l'autre.

- D'août 2002 à août 2003, dans la RMR de Toronto, le prix moyen des maisons individuelles a crû de 8,5 %, pour atteindre 367 190 $, et celui des appartements en copropriété, de 6,3 %, pour se chiffrer à 214 060 $.

Ventes de logements neufs : *Les ventes de logements neufs demeurent élevées en août*

- Sur le marché du neuf, le nombre désaisonnalisé annualisé de transactions a fléchi de 13,8 % de juillet à août, passant de 52 200 (chiffre révisé) à 45 000. L'offre accrue sur le marché de la revente restreint – et continuera de restreindre – les ventes de logements neufs.
- Dans l'agglomération de Toronto, le nombre réel de ventes de logements neufs s'est établi à 3 206 en août, en baisse de 6,2 % par rapport aux 3 418 ventes enregistrées au même mois en 2002. Les ventes ont reculé sur un an dans tous les secteurs de l'agglomération, sauf ceux de Peel et de Durham.
- Les ventes cumulatives (huit mois) d'habitations neuves en 2003 accusent un retard de 26,1 % sur celles de la période correspondante en 2002, retournant ainsi à un niveau plus facile à tenir que celui – sans précédent – observé l'an dernier. Grâce aux stocks toujours faibles d'habitations neuves, aux taux hypothécaires exceptionnellement bas et à la vitalité du marché de la revente, la demande d'habitations neuves demeurera vive.

Suite à la page 5

Tableau 3 - Vente de logements neufs, aggl. de Toronto, 2002-2003

	IMMEUBLE BAS		IMMEUBLE DE GRANDE HAUTEUR		TOTAL		VARIATION EN %	DDA	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002-2003	2002	2003
Janvier	3 827	2 271	948	640	4 775	2 911	-39,0	67 600	41 100
Février	4 626	2 529	1 780	960	6 406	3 489	-45,5	71 500	38 800
Mars	4 648	2 787	1 963	850	6 611	3 637	-45,0	63 000	34 600
Avril	3 795	2 581	1 496	792	5 291	3 373	-36,3	51 100	32 700
Mai	3 469	3 312	1 604	1 182	5 073	4 494	-11,4	55 500	49 400
Juin	2 892	2 869	1 354	1 388	4 246	4 257	0,3	50 300	50 400
Juillet	2 534	2 667	1 061	1 088	3 595	3 755	4,5	50 000	52 200
Août	2 361	2 409	1 057	797	3 418	3 206	-6,2	47 800	45 000
Septembre	2 749		1 184		3 933			49 400	
Octobre	2 885		1 509		4 394			47 700	
Novembre	2 740		1 201		3 941			47 200	
Décembre	1 993		644		2 637			46 200	
TOTAL	38 519	21 425	15 801	7 697	54 320	29 122			

SOURCES : Greater Toronto Home Builders' Association, New Homes Sales Report, préparé par Realnet Canada; SCHL

**Tous les chiffres sont corrigés mensuellement

Tableau 4 - Prix moyen des maisons individuelles écoulées, RMR de Toronto

RÉGION	Août 2002	Août 2003	Variation en %	CUMUL 2002	CUMUL 2003	Variation en %
Ajax, Pickering, Uxbridge	307 670 $	314 997 $	2,4	296 694 $	313 927 $	5,8
Brampton, Caledon	236 950 $	286 657 $	21,0	243 899 $	264 988 $	8,6
Toronto	603 441 $	462 404 $	-23,4	535 461 $	502 992 $	-6,1
Mississauga	329 971 $	330 112 $	0,0	322 186 $	331 459 $	2,9
Oakville, Milton, Halton Hills	298 850 $	390 749 $	30,8	314 125 4	325 526 $	3,6
Région de York	322 754 $	357 612 $	10,8	324 290 $	345 787 $	6,6
RMR de Toronto	**298 956 $**	**350 582 $**	**17,3**	**314 254 $**	**341 979 $**	**8,8**

Source : SCHL

Tableau 4A - Logements individuels écoulés, selon la fourchette de prix

JUILLET	FOURCHETTES DE PRIX							
RÉGION	<150 000 $	150 000 $ - 199 999 $	200 000 $ - 249 999 $	250 000- $ 299 999 $	300 000 $ - 349 999 $	350 000 $ - 399 999 $	400 000 $ et +	TOTAL
Ajax, Pickering, Uxbridge	0	1	15	16	29	8	8	77
Brampton, Caledon	0	7	39	131	44	18	7	246
Toronto	0	0	4	38	26	51	37	156
Mississauga	0	0	4	74	45	14	18	155
Oakville, Milton, Halton Hills	1	14	38	77	76	21	40	267
Région de York	0	2	52	132	171	143	138	638
RMR de Toronto	**3**	**67**	**169**	**476**	**393**	**255**	**248**	**1 611**

Source : SCHL

Tableau 5 - Sommaire de la construction résidentielle
RMR de Toronto - Aout 2003

	PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOCATIF				TOTAL
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ		PRIVÉ		LOC. VIAGÈRE		
	INDIV.	JUM.	RANGÉE	RANGÉE	APP.	RANGÉE	APP.	RANGÉE	APP.	GLOBAL
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE										
Août 2003	2 963	779	895	136	1 465	0	289	0	0	6 527
Août 2002	2 453	612	363	90	1 874	25	54	0	0	5 471
MISES EN CHANTIER										
Août 2003	1 757	482	318	331	1 286	0	30	0	0	4 204
Août 2002	2 135	414	456	129	897	0	57	0	0	4 088
Variation en %	-17,7	16,4	-30,3	156,6	43,4	nd	-47,4	nd	nd	2,8
Cumul 2003	12 696	3 230	2 560	906	8 475	60	1 309	0	0	29 236
Cumul 2002	14 375	3 798	3 036	1 063	6 342	135	581	0	84	29 414
Variation en %	-11,7	-15,0	-15,7	-14,8	33,6	-55,6	125,3	nd	-100,0	-0,6
EN CONSTRUCTION										
Août 2003	11 094	2 906	2 533	965	18 570	67	1 300	0	60	37 495
Août 2002	9 917	2 590	2 580	1 038	18 661	0	1 260	0	84	36 130
LOG. ACHEVÉS										
Août 2003	1 635	312	345	197	670	17	0	0	0	3 176
Août 2002	2 232	552	349	70	729	7	0	0	0	3 939
Variation en %	-26,7	-43,5	-1,1	181,4	-8,1	142,9	nd	nd	nd	-19,4
Cumul 2003	11 332	2 460	2 375	832	6 769	156	778	0	84	24 786
Cumul 2002	12 314	3 620	2 422	1 034	7 853	252	45	26	77	27 643
Variation en %	-8,0	-32,0	-1,9	-19,5	-13,8	-38,1	1 628,9	-100,0	9,1	-10,3
ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS										
Août 2003	434	134	131	51	350	5	676	0	0	1 781
Août 2002	398	294	60	120	192	100	38	0	7	1 209
OFFRE TOTALE										
Août 2003	14 491	3 819	3 559	1 152	20 385	72	2 265	0	60	45 803
Août 2002	12 768	3 496	3 003	1 248	20 727	125	1 352	0	91	42 810
LOG. ÉCOULÉS										
Août 2003	1 611	347	301	178	638	43	3	0	0	3 121
Moyenne sur trois mois	1 421	315	264	69	691	39	115	0	30	2 944
Moyenne sur douze mois	1 655	392	328	124	981	18	64	0	8	3 570

Source : SCHL

- Dans la catégorie des bâtiments de faible hauteur, le nombre réel de ventes de logements s'est accru de 2 % en regard d'août 2002, pour s'établir à 2 409. Par contre, il est tombé de 24,6 % dans la catégorie des bâtiments de grande hauteur, pour se fixer à 797.
- En août, c'est la ville de Toronto qui a enregistré le plus grand nombre de ventes de logements neufs (711); viennent ensuite Brampton (575), Mississauga (316), Milton (196), Richmond Hill (193) et Markham (191). Par ailleurs, sur l'ensemble des ventes de logements situés dans des bâtiments de grande hauteur dans l'agglomération, 68 % ont été conclues à Toronto. Brampton, Milton, Richmond Hill, Mississauga et Markham étaient en tête pour les ventes de logements dans la catégorie des bâtiments de faible hauteur.

Pour réussir sur le marché aujourd'hui, vous avez besoin des **MEILLEURS RENSEIGNEMENTS POSSIBLES.**
La SCHL est une source d'analyses approfondies qui offre des données complètes sur le logement dans votre collectivité.

Rapports locaux
Rapports sur les logements locatifs
Actualités habitation
Perspectives du marché du logement
Conférence annuelle sur les perspectives du marché de l'habitation
Séries de données personnalisées et tableaux spéciaux

Composez immédiatement le 1 800 493-0059 pour savoir comment nos informations peuvent vous aider à conserver une longueur d'avance.

Tableau 6A - Mises en chantier dans la RMR de Toronto, mois courant

	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOTAL		
	Août		Variation	Août		Variation	Août		Variation
	2002	2003	en %	2002	2003	en %	2002	2003	en %
Agglomération de Toronto	**2 294**	**2 082**	**-9,2**	**2 117**	**2 558**	**20,8**	**4 411**	**4 640**	**5,2**
RMR de Toronto	**2 135**	**1 757**	**-17,7**	**1 953**	**2 447**	**25,3**	**4 088**	**4 204**	**2,8**
Ville de Toronto	**194**	**130**	**-33,0**	**1 087**	**1 350**	**24,2**	**1 281**	**1 480**	**15,5**
Toronto	15	13	-13,3	614	758	23,5	629	771	22,6
East York	10	5	-50,0	0	0	nd	10	5	-50,0
Etobicoke	8	12	50,0	338	318	-5,9	346	330	-4,6
North York	74	48	-35,1	37	226	510,8	111	274	146,8
Scarborough	78	51	-34,6	42	46	9,5	120	97	-19,2
York	9	1	-88,9	56	2	-96,4	65	3	-95,4
Région de York	**635**	**465**	**-26,8**	**288**	**263**	**-8,7**	**923**	**728**	**-21,1**
Aurora	16	57	256,3	3	23	666,7	19	80	321,1
East Gwillimbury	3	5	66,7	0	0	nd	3	5	66,7
Georgina Township	16	14	-12,5	2	6	200,0	18	20	11,1
King Township	1	0	-100,0	0	0	nd	1	0	-100,0
Markham	158	74	-53,2	64	10	-84,4	222	84	-62,2
Newmarket	3	29	866,7	24	85	254,2	27	114	322,2
Richmond Hill	37	159	329,7	54	48	-11,1	91	207	127,5
Vaughan	374	125	-66,6	141	91	-35,5	515	216	-58,1
Whitchurch-Stouffville	27	2	-92,6	0	0	nd	27	2	-92,6
Région de Peel	**793**	**835**	**5,3**	**358**	**681**	**90,2**	**1 151**	**1 516**	**31,7**
Brampton	485	622	28,2	124	289	133,1	609	911	49,6
Caledon	83	25	-69,9	0	0	nd	83	25	-69,9
Mississauga	225	188	-16,4	234	392	67,5	459	580	26,4
Région de Halton	**293**	**299**	**2,0**	**273**	**203**	**-25,6**	**566**	**502**	**-11,3**
Burlington	45	86	91,1	135	57	-57,8	180	143	-20,6
Halton Hills	35	18	-48,6	0	0	nd	35	18	-48,6
Milton	100	109	9,0	105	78	-25,7	205	187	-8,8
Oakville	113	86	-23,9	33	68	106,1	146	154	5,5
Région de Durham	**379**	**353**	**-6,9**	**111**	**61**	**-45,0**	**490**	**414**	**-15,5**
Ajax	95	48	-49,5	18	2	-88,9	113	50	-55,8
Brock	0	0	nd	0	0	nd	0	0	nd
Clarington	59	28	-52,5	0	0	nd	59	28	-52,5
Oshawa	66	36	-45,5	8	0	-100,0	74	36	-51,4
Pickering	21	6	-71,4	56	5	-91,1	77	11	-85,7
Scugog	0	0	nd	0	0	nd	0	0	nd
Uxbridge	6	10	66,7	0	0	nd	6	10	66,7
Whitby	132	225	70,5	29	54	86,2	161	279	73,3
Reste de la RMR de Toronto	**143**	**50**	**-65,0**	**8**	**0**	**-100,0**	**151**	**50**	**-66,9**
Bradford West Gwillimbury	123	7	-94,3	8	0	-100,0	131	7	-94,7
Canton de Mono	1	3	200,0	0	0	nd	1	3	200,0
New Tecumseth	8	29	262,5	0	0	nd	8	29	262,5
Orangeville	11	11	0,0	0	0	nd	11	11	0,0

Source : SCHL

Tableau 6B - Mises en chantier dans la RMR de Toronto, cumul annuel

	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOTAL		
	Janvier - Août		Variation	Janvier - Août		Variation	Janvier - Août		Variation
	2002	2003	en %	2002	2003	en %	2002	2003	en %
Agglomération de Toronto	**16378**	**14792**	**-9,7**	**15820**	**17524**	**10,8**	**32198**	**32316**	**0,4**
RMR de Toronto	**14375**	**12696**	**-11,7**	**15039**	**16540**	**10,0**	**29414**	**29236**	**-0,6**
Ville de Toronto	**974**	**1148**	**17,9**	**7125**	**8790**	**23,4**	**8099**	**9938**	**22,7**
Toronto	162	87	-46,3	2933	3471	18,3	3095	3558	15,0
East York	53	49	-7,5	240	61	-74,6	293	110	-62,5
Etobicoke	58	60	3,4	830	760	-8,4	888	820	-7,7
North York	365	289	-20,8	1943	3498	80,0	2308	3787	64,1
Scarborough	314	651	107,3	1059	973	-8,1	1373	1624	18,3
York	22	12	-45,5	120	27	-77,5	142	39	-72,5
Région de York	**5222**	**4312**	**-17,4**	**2861**	**2109**	**-26,3**	**8083**	**6421**	**-20,6**
Aurora	180	323	79,4	23	173	652,2	203	496	144,3
East Gwillimbury	58	19	-67,2	0	0	nd	58	19	-67,2
Georgina Township	163	104	-36,2	60	55	-8,3	223	159	-28,7
King Township	36	103	186,1	0	24	nd	36	127	252,8
Markham	1742	1411	-19,0	753	728	-3,3	2495	2139	-14,3
Newmarket	151	223	47,7	189	136	-28,0	340	359	5,6
Richmond Hill	723	915	26,6	888	496	-44,1	1611	1411	-12,4
Vaughan	2041	1108	-45,7	948	197	-47,6	2989	1605	-46,3
Whitchurch-Stouffville	128	106	-17,2	0	0	nd	128	106	-17,2
Région de Peel	**5383**	**4490**	**-16,6**	**3599**	**4330**	**20,3**	**8982**	**8820**	**-1,8**
Brampton	3263	3168	-2,9	838	1393	66,2	4101	4561	11,2
Caledon	335	248	-26,0	30	68	126,7	365	316	-13,4
Mississauga	1785	1074	-39,8	2731	2869	5,1	4516	3943	-12,7
Région de Halton	**2077**	**2112**	**1,7**	**1509**	**1615**	**7,0**	**3586**	**3727**	**3,9**
Burlington	324	330	1,9	409	542	32,5	733	872	19,0
Halton Hills	222	303	36,5	64	9	-85,9	286	312	9,1
Milton	634	651	2,7	467	501	7,3	1101	1152	4,6
Oakville	897	828	-7,7	569	563	-1,1	1466	1391	-5,1
Région de Durham	**2722**	**2730**	**0,3**	**726**	**680**	**-6,3**	**3448**	**3410**	**-1,1**
Ajax	415	500	20,5	219	23	-89,5	634	523	-17,5
Brock	11	6	-45,5	0	0	nd	11	6	-45,5
Clarington	411	431	4,9	117	18	-84,6	528	449	-15,0
Oshawa	533	344	-35,5	47	43	-8,5	580	387	-33,3
Pickering	136	54	-60,3	102	93	-8,8	238	147	-38,2
Scugog	78	39	-50,0	0	0	nd	78	39	-50,0
Uxbridge	99	102	3,0	0	52	nd	99	154	55,6
Whitby	1039	1254	20,7	241	451	87,1	1280	1705	33,2
Reste de la RMR de Toronto	**393**	**308**	**-21,6**	**33**	**70**	**112,1**	**426**	**378**	**-11,3**
Bradford West Gwillimbury	205	98	-52,2	8	45	462,5	213	143	-32,9
Canton de Mono	11	11	0,0	0	0	nd	11	11	0,0
New Tecumseth	57	79	38,6	20	12	-40,0	77	91	18,2
Orangeville	120	120	0,0	5	13	160,0	125	133	6,4

Source : SCHL

Tableau 7 - Mises en chantier au Canada, 2001-2003

	RÉGIONS URBAINES						AUTRES RÉGIONS (Trimestre)	TOTAL GLOBAL	Variation en %
	Log. indiv.	Variation en %	Log. coll.	Variation en %	Total	Variation en %			
2001									
Septembre	80 200	0,6	58 300	-12,6	138 500	-5,4	19 200	157 700	-4,8
Octobre	82 500	2,9	62 800	7,7	145 300	4,9	20 700	166 000	5,3
Novembre	86 800	5,2	62 200	-1,0	149 000	2,5	20 700	169 700	2,2
Décembre	90 000	3,7	70 300	13,0	160 300	7,6	20 700	181 000	6,7
2002									
Janvier	91 800	2,0	96 200	36,8	188 000	17,3	31 100	219 100	21,0
Février	100 200	9,2	61 000	-36,6	161 200	-14,3	31 100	192 300	-12,2
Mars	104 000	3,8	78 100	28,0	182 100	13,0	31 100	213 200	10,9
Avril	98 400	-5,4	62 100	-20,5	160 500	-11,9	24 600	185 100	-13,2
Mai	108 400	10,2	72 800	17,2	181 200	12,9	24 600	205 800	11,2
Juin	102 600	-5,4	75 600	3,8	178 200	-1,7	24 600	202 800	-1,5
Juillet	99 990	-2,6	76 000	0,5	175 900	-1,3	24 700	200 600	-1,1
Août	105 400	5,5	85 400	12,4	190 800	8,5	24 700	215 500	7,4
Septembre	105 100	-0,3	70 000	-18,0	175 100	-8,2	24 700	199 800	-7,3
Octobre	110 100	4,8	83 900	19,9	194 000	10,8	25 700	219 700	10,0
Novembre	104 800	-4,8	83 700	-0,2	188 500	-2,8	25 700	214 200	-2,5
Décembre	105 800	1,0	69 200	-17,3	175 000	-7,2	25 700	200 700	-6,3
2003									
Janvier	96 300	-9,0	63 700	-7,9	160 000	-8,6	31 500	191 500	-4,6
Février	102 000	5,9	121 400	90,6	223 400	39,6	31 500	254 900	33,1
Mars	93 200	-8,6	95 700	-21,2	188 900	-15,4	31 500	220 400	-13,5
Avril	98 100	5,3	81 700	-14,6	179 800	-4,8	24 500	204 300	-7,3
Mai	95 000	-3,2	75 100	-8,1	170 100	-5,4	24 500	194 600	-4,7
Juin	98 500	3,7	82 900	10,4	181 400	6,6	24 500	205 900	5,8
Juillet	103 100	4,7	90 800	9,5	193 900	6,9	29 600	223 500	8,5
Août	98 700	-4,3	105 600	16,3	204 300	5,4	29 600	233 900	4,7

DÉFINITIONS

AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE désigne les logements pour lesquels un permis de construire a été délivré ou qui ont fait l'objet d'une approbation en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH), mais dont la construction n'a pas commencé.

MISES EN CHANTIER désigne les logements dont la construction a atteint le stade de la mise en place de l'ensemble de la semelle de béton. Dans le cas des collectifs d'habitation, ce terme s'applique à l'ensemble de l'immeuble.

LOGEMENTS EN CONSTRUCTION désigne le nombre de logements actuellement en construction, mais qui ne sont pas achevés. Ce chiffre comprend les logements mis en chantier durant le mois courant, moins les logements achevés au cours du même mois.

ACHÈVEMENTS
Dans le cas des maisons individuelles et jumelées, on considère que l'habitation est achevée lorsque 90 % ou plus des travaux ont été exécutés. Dans certains cas, on peut considérer qu'une habitation est achevée et prête à être occupée lorsqu'il ne reste plus que quelques travaux saisonniers à exécuter ou de légères infractions au *Code du bâtiment* à corriger.

Dans le cas des ensembles de maisons en rangée et d'appartements, on considère que l'ensemble est achevé lorsque 90 % ou plus des logements en faisant partie sont prêts à être occupés.

LOG. ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS désigne les logements neufs achevés qui n'ont pas été vendus ni loués.

OFFRE TOTALE désigne l'offre totale de logements neufs, y compris les autorisations de construire, les logements en construction et les logements achevés et non écoulés.

LOGEMENTS ÉCOULÉS désigne les logements neufs achevés qui ont été vendus ou loués. Ces chiffres sont tirés des résultats d'une enquête effectuée au moment de l'achèvement des bâtiments. Les logements vendus ou loués avant la construction ne sont inclus qu'à l'étape de l'achèvement (les moyennes sur trois mois et sur douze mois font abstraction des chiffres du mois courant).

Le rapport *Actualités habitation* pour le marché de Toronto est publié mensuellement. Un abonnement annuel coûte 100 $, taxes en sus. Pour obtenir des renseignements ou pour commander des exemplaires de ce rapport, veuillez communiquer avec le service à la clientèle de la région de l'Ontario (tél. : 1 800 493-0059).

© 2003 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entre- posage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés.

ACTUALITÉS HABITATION

Toronto

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

SEPTEMBRE 2003

Mises en chantier : *Mises en chantier en hausse dans la RMR de Toronto en septembre*

- Les mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ont légèrement progressé dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Toronto en septembre. Leur nombre désaisonnalisé annualisé a atteint 48 300, en hausse de 7,3 % par rapport à août.
- Toujours en données désaisonnalisées annualisées (DDA), en septembre, les mises en chantier de logements individuels se sont accrues de 2,1 %, pour s'établir à 19 600, et celles de logements collectifs (segment caractérisé par de grandes variations) ont fait un bond de 11,2 %, pour se fixer à 28 700. En chiffres réels, les mises en chantier d'habitations dans la RMR de Toronto ont connu une hausse fulgurante de 29,9 % sur un an et atteint le nombre de 4 130.
- L'activité sur le marché des collectifs est en bonne voie de faire monter les mises en chantier d'habitations à des niveaux records cette année. La diminution de l'écart entre les prix de location et d'achat a incité un nombre sans précédent de ménages locataires à devenir propriétaires d'un logement collectif à prix modique, les habitations en copropriété étant les plus prisées. Cela explique en partie la poussée rapide du cumul annuel des mises en chantier de copropriétés.
- Pour la période allant de janvier à septembre 2003, le nombre de mises en chantier dans la RMR de Toronto est supérieur de 2,4 % à celui relevé à la même période en 2002. On construit moins de bâtiments de faible hauteur – toutes catégories confondues – qu'en 2002, alors que la construction d'immeubles d'appartements (copropriétés et logements locatifs d'initiative privée) continue d'être plus intense en regard de l'année dernière.
- À l'échelle nationale, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier a diminué de 1,1 %, passant de 234 800 (chiffre révisé), en août, à 232 200, en septembre. Dans les régions urbaines de l'Ontario, ce nombre a affiché une baisse négligeable de 0,1 %, pour s'établir à 82 400. Seuls les marchés de l'habitation de la Colombie-Britannique et des Prairies ont connu un accroissement de leur activité en septembre.

SOMMAIRE

1 Mises en chantier
2 Indicateurs économiques
2 Marché de la revente
4 Ventes de logements neufs
5 Tableaux des mises en chantier
8 Définitions

Mises en chantier, RMR de Toronto

Données désaisonnalisées annualisées, de janvier 1997 à septembre 2003

SCHL Toronto, Analyse de marché

Ted Tsiakopoulos
Tél. : (416) 218-3407
ttsiako@cmhc-schl.gc.ca

Erica McLerie
Tél. : (416) 218-3318
emclerie@cmhc-schl.gc.ca

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Indicateurs économiques : *Les pressions inflationnistes subsistent*

- Le 3 septembre, la Banque du Canada a réduit son taux d'escompte à 3,0 %. Le 15 octobre, elle l'a maintenu à ce niveau, motivée par la crainte que le rythme de croissance économique ne glisse en-dessous de son plein potentiel et le recul du taux d'inflation.
- Le taux hypothécaire moyen des prêts d'une durée de trois ans s'est accru : de 5,31 % en août, il est monté à 5,45 % en septembre. Malgré cette légère hausse, ce taux demeure exceptionnellement bas.
- En septembre, les mensualités se rapportant à un prêt hypothécaire de 100 000 $, contracté pour une période de trois ans et amorti sur 25 ans, se sont fixées à 607 $, alors qu'elles étaient de 635 $ un an plus tôt.
- Pour la première fois en quatre mois, l'emploi à Toronto est resté inchangé, après une série de replis consécutifs. Le nombre désaisonnalisé de travailleurs a reculé de 3 100 en septembre, et le taux de chômage est descendu à 8,3 %.
- À Toronto, l'Indice des prix des logements neufs (IPLN) s'est redressé de 5,1 % en août 2003 en glissement annuel, principalement en raison de la hausse du coût des terrains et des matériaux de construction.
- Selon le plus récent Indice des prix à la consommation (IPC), les prix à la consommation à Toronto ont progressé de 0,2 % entre août et septembre et se sont alourdis de 3,1 % sur un an. À l'échelle nationale, l'IPC a gagné 0,2 % en septembre, poussé par la montée des frais de scolarité, du prix des vêtements et du gaz naturel. Sur douze mois, la hausse des prix a été de 2,2 %. Toutefois, l'IPCX, qui ne tient pas compte des huit composantes les plus instables, a augmenté de 1,7 % en septembre.

Marché de la revente : *Les taux hypothécaires continuent d'alimenter l'activité sur le marché*

- Le nombre désaisonnalisé annualisé de ventes de logements existants s'est accru de 3,1 % en septembre par rapport à août, pour s'établir à 83 400 – le meilleur résultat mensuel jamais enregistré en septembre par la chambre immobilière de Toronto. La faiblesse exceptionnelle des taux hypothécaires et le nombre accru d'inscriptions continuent d'alimenter l'activité sur le marché de la revente.
- Le nombre désaisonnalisé de nouvelles inscriptions s'est élevé à 12 768 en septembre. C'est 32,8 % nouvelles inscriptions de plus qu'au même mois l'an dernier. Tant les

Suite à la page 3

Tableau 1 - Indicateurs économiques

	Taux d'intérêt et taux de change			IPC d'ensemble	IPLN	Taux d'emploi	Taux de chômage
	Taux d'escompte	Taux hyp. trois ans	Taux de change ($ US / $ CAN)	Toronto 1992=100	Toronto 1997=100	(%) Toronto	(%) Toronto
2001							
Octobre	3,00	6,16	63,02	118,5	111,0	65,0	6,5
Novembre	2,50	5,64	63,19	118,0	111,4	64,8	6,6
Décembre	2,50	5,64	62,70	118,1	111,4	64,8	6,9
2002							
Janvier	2,25	5,60	62,80	117,8	111,6	65,0	7,1
Février	2,25	5,61	62,18	118,8	112,7	65,1	7,1
Mars	2,25	5,97	62,75	120,1	112,7	65,2	7,0
Avril	2,50	6,35	63,96	120,0	113,3	65,1	7,0
Mai	2,50	6,40	65,16	120,0	113,9	64,9	7,2
Juin	2,75	6,40	65,76	120,5	113,9	64,6	7,4
Juillet	3,00	6,33	63,12	120,9	114,2	64,3	7,5
Août	3,00	6,02	64,12	121,6	114,7	64,2	7,9
Septembre	3,00	5,92	63,41	121,0	114,8	64,3	8,0
Octobre	3,00	5,90	64,20	121,7	115,5	64,6	8,0
Novembre	3,00	5,83	63,54	122,1	116,2	64,8	7,4
Décembre	3,00	5,81	64,60	122,2	116,4	65,0	7,1
2003							
Janvier	3,00	5,79	65,32	123,2	116,5	65,1	7,0
Février	3,00	5,81	66,88	124,1	117,1	65,2	7,1
Mars	3,25	5,84	67,98	124,3	117,2	65,2	7,2
Avril	3,50	5,97	68,59	123,5	117,6	65,2	7,3
Mai	3,50	5,71	72,12	123,4	118,9	65,0	7,6
Juin	3,50	5,20	74,48	123,7	119,1	64,7	8,0
Juillet	3,25	5,29	71,44	124,0	119,7	64,4	8,3
Août	3,25	5,31	71,58	124,6	120,5	64,2	8,4
Septembre	3,00	5,45	74,23	124,8		64,0	8,3

facteurs économiques que démographiques favorisent l'achat de logements d'un cran supérieur.

- Le rapport ventes-nouvelles inscriptions désaisonnalisé a fléchi en septembre, pour se fixer à 56 %. C'est dans la banlieue de Toronto que le marché demeure le plus tendu. Au centre-ville par contre, l'offre de logements existants augmente, ce qui contribue à atténuer les pressions du côté de la demande.
- En septembre toujours, le prix de revente moyen s'est élevé à 297 398 $. Comme l'accroissement des nouvelles inscriptions a fait diminuer les pressions inflationnistes pesant sur les prix, particulièrement dans les secteurs du centre de la RMR, les prix ont augmenté de 5,2 % en septembre, d'une année à l'autre.

Suite à la page 4

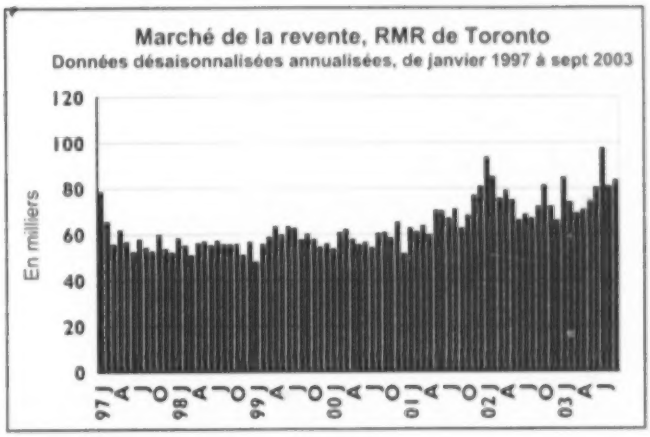


Tableau 2 - Marché de la revente, Chambre immobiliere de Toronto

	Nombre de ventes	Ventes DDA	Nombre d'inscriptions	Inscriptions DDA	Rapport ventes-inscriptions (%)	Rapport ventes-inscriptions DDA	Prix moyen ($)	Prix médian ($)
2001								
Octobre	5 402	67 600	8 665	9 051	62,3	62,2	251 479 $	222 000 $
Novembre	5 759	75 600	7 413	9 426	77,7	66,8	257 947 $	224 000 $
Décembre	4 762	87 000	4 214	9 047	113,0	80,2	255,584 $	223 945 $
2002								
Janvier	4 869	93 600	8 369	9 169	58,2	85,1	262 919 $	227 500 $
Février	6 866	85 100	9 552	8 962	71,9	79,1	270 883 $	234 000 $
Mars	7 602	75 600	11 330	8 934	67,1	70,5	274 874 $	237 000 $
Avril	8 181	79 100	11 921	9 441	68,6	69,8	277 664 $	238 000 $
Mai	8 042	74 900	11 894	9 270	67,6	67,3	278 323 $	240 000 $
Juin	6 627	66 300	8 909	7 991	74,4	69,2	278 638 $	239 000 $
Juillet	5 727	68 700	8 666	9 356	66,1	61,2	274 348 $	237 000 $
Août	5 418	67 000	8 255	8 913	65,6	62,7	266 154 $	237 000 $
Septembre	5 846	72 200	9 614	9 334	60,8	64,5	282 765 $	245 000 $
Octobre	6 455	81 200	9 790	10 262	65,9	66,0	279 771 $	245 000 $
Novembre	5 537	72 000	7 328	9 253	75,6	64,8	285 323 $	242 000 $
Décembre	3 589	66 100	4 169	8 989	86,1	61,2	275 002 $	239 900 $
TOTAL	**74 759**		**109 797**		**68,1**		**275 371 $**	
2003								
Janvier	4 403	84 700	10 033	11 025	43,9	64,0	281 292 $	243 800 $
Février	5 965	73 800	10 631	9 973	56,1	61,7	289 954 $	248 500 $
Mars	6 986	69 200	12 842	10 096	54,4	57,1	290 185 $	252 500 $
Avril	7 307	70 800	12 847	10 220	56,9	57,8	292 783 $	253 000 $
Mai	8 025	74 600	14 032	10 886	57,2	57,1	298 451 $	256 100 $
Juin	8 033	80 300	12 353	11 069	65,0	60,5	295 053 $	255 000 $
Juillet	8 084	97 400	12 059	13 065	67,0	62,1	289 880 $	254 900 $
Août	6 549	80 900	10 140	10 927	64,6	61,7	285 366 $	253 500 $
Septembre	6 751	83 400	12 768	12 408	52,9	56,0	297 398 $	257 000 $

Source : Chambre immobiliere de Toronto

Tableau 2A - Prix de revente moyen des maison des maisons individuelles, RMR de Toronto

RÉGION	Septembre 2002	Septembre 2003	Variation en %	CUMUL 2002	CUMUL 2003	Variation en %
Ajax, Pickering, Uxbridge	272 020 $	282 619 $	3,9	266 241 4	280 542 $	5,4
Brampton, Caledon	287 577 $	303 260 $	5,5	272 241 $	295 030 $	8,4
Toronto	402 971 $	414 590 $	2,9	403 870 $	422 530 $	4,6
Mississauga	360 481 $	402 093 $	11,5	340 970 $	368 484 $	8,1
Oakville, Milton, Halton Hills	312 330 $	323 009 $	3,4	320 954 $	342 925 $	6,8
Région de York	367 722 $	406 110 $	10,4	366 518 $	392 838 $	7,2
RMR de Toronto	**360 278 $**	**380 061 $**	**5,5**	**353 663 $**	**375 595 $**	**6,2**

Source : Chambre immobiliere de Toronto

- De septembre 2002 à septembre 2003, dans la RMR de Toronto, le prix moyen des maisons individuelles a crû de 5,5 %, pour atteindre 380 061 $, et celui des appartements en copropriété, de 2 %, pour se chiffrer à 212 879 $.

Ventes de logements neufs : *Les ventes de logements neufs demeurent vives en septembre*

- Sur le marché du neuf, le nombre désaisonnalisé annualisé de transactions a progressé de 3,6 % entre août et septembre, passant de 44 900 (chiffre révisé) à 46 500. L'offre accrue sur le marché de la revente maintiendra les ventes de logements neufs à des niveaux élevés, mais inférieurs aux sommets enregistrés en 2002.
- Dans l'agglomération de Toronto, le nombre réel de ventes de logements neufs s'est établi à 3 698 en septembre, en baisse de 6,1 % par rapport aux 3 937 ventes enregistrées au même mois en 2002. Les ventes ont reculé sur un an dans tous les secteurs de l'agglomération, sauf ceux de Durham et de Halton.
- De janvier à septembre 2003, les ventes cumulatives d'habitations neuves accusent un retard de 24,5 % par rapport à la même période en 2002, retournant ainsi à un niveau plus facile à tenir que celui – sans précédent – observé l'an dernier. Grâce aux stocks toujours faibles d'habitations neuves, aux taux hypothécaires exceptionnellement bas et à la vitalité du marché de la revente, la demande d'habitations neuves demeurera vigoureuse.

Suite à la page 5

Tableau 3 - Vente de logements neufs, aggl. de Toronto, 2002-2003

	IMMEUBLE BAS		IMMEUBLE DE GRANDE HAUTEUR		TOTAL		VARIATION EN %	DDA	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002-2003	2002	2003
Janvier	3 827	2 276	948	639	4 775	2 915	-39,0	67 600	41 200
Février	4 626	2 528	1 780	959	6 406	3 487	-45,6	71 500	38 800
Mars	4 648	2 786	1 963	849	6 611	3 635	-45,0	63 000	34 600
Avril	3 795	2 584	1 496	792	5 291	3 376	-36,3	51 100	32 700
Mai	3 469	3 281	1 604	1 180	5 073	4 461	-12,1	55 500	49 000
Juin	2 892	2 848	1 354	1 385	4 246	4 223	-0,3	50 300	50 100
Juillet	2 534	2 618	1 061	1 093	3 595	3 711	3,2	50 000	51 600
Août	2 361	2 404	1 057	794	3 418	3 198	-6,4	47 800	44 900
Septembre	2 752	2 774	1 185	924	3 937	3 698	-6,1	49 400	46 500
Octobre	2 897		1 508		4 405			47 800	
Novembre	2 737		1 202		3 939			47 200	
Décembre	1 993		644		2 637			46 200	
TOTAL	38 531	24 099	15 802	8 615	54 333	32 714			

SOURCES : Greater Toronto Home Builders' Association, New Homes Sales Report, préparé par Realnet Canada; SCHL **Tous les chiffres sont corrigés mensuellement

Tableau 4 - Prix moyen des maisons individuelles écoulées, RMR de Toronto

RÉGION	Septembre 2002	Septembre 2003	Variation en %	CUMUL 2002	CUMUL 2003	Variation en %
Ajax, Pickering, Uxbridge	318 959 $	312 048 $	-2,2	300 494 $	313 585 $	4,4
Brampton, Caledon	238 073 $	286 236 $	20,2	242 348 $	269 107 $	11,0
Toronto	602 289 $	603 826 $	0,3	542 144 $	507 127 $	-6,5
Mississauga	321 612 $	366 322 $	13,9	322 121 $	335 188 $	4,1
Oakville, Milton, Halton Hills	315 783 $	335 340 $	6,2	314 326 $	326 788 $	4,0
Région de York	339 500 $	375 225 $	10,5	325 644 $	348 678 $	7,1
RMR de Toronto	**294 271 $**	**345 080 $**	**17,3**	**311 332 $**	**342 342 $**	**10,0**

Source : SCHL

Tableau 4A - Logements individuels écoulés, selon la fourchette de prix

SEPTEMBRE	FOURCHETTES DE PRIX							
RÉGION	<150 000 $	150 000 $ - 199 999 $	200 000 $ - 249 999 $	250 000- $ 299 999 $	300 000 $ - 349 999 $	350 000 $ - 399 999 $	400 000 $ et +	TOTAL
Ajax, Pickering, Uxbridge	0	7	28	32	37	21	19	144
Brampton, Caledon	0	18	42	168	75	23	9	335
Toronto	0	0	1	10	2	11	30	54
Mississauga	0	1	8	78	56	16	33	192
Oakville, Milton, Halton Hills	3	9	21	88	84	30	37	272
Région de York	0	1	18	59	190	114	90	472
RMR de Toronto	**3**	**51**	**136**	**443**	**446**	**215**	**222**	**1 516**

Source : SCHL

Tableau 5 - Sommaire de la construction résidentielle
RMR de Toronto - Septembre 2003

	PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOCATIF				
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ		PRIVÉ		LOC. VIAGÈRE		TOTAL
	INDIV.	JUM.	RANGÉE	RANGÉE	APP.	RANGÉE	APP.	RANGÉE	APP.	GLOBAL
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE										
Septembre 2003	3 466	946	967	152	1 519	0	429	0	0	7 479
Septembre 2002	3 376	681	524	302	2 064	139	221	0	0	7 307
MISES EN CHANTIER										
Septembre 2003	1 701	376	602	85	1 216	0	150	0	0	4 130
Septembre 2002	1 811	304	461	51	519	25	8	0	0	3 179
Variation en %	-6,1	23,7	30,6	66,7	134,3	-100,0	1 775,0	nd	nd	29,9
Cumul 2003	14 397	3 606	3 162	991	9 691	60	1 459	0	0	33 366
Cumul 2002	16 186	4 102	3 497	1 114	6 861	160	589	0	84	32 593
Variation en %	-11,1	-12,1	-9,6	-11,0	41,2	-62,5	147,7	nd	-100,0	2,4
EN CONSTRUCTION										
Septembre 2003	11 334	2 829	2 757	1 016	18 518	67	1 639	0	60	38 220
Septembre 2002	9 577	2 454	2 665	1 006	18 857	25	712	0	84	35 380
LOG. ACHEVÉS										
Septembre 2003	1 460	454	366	46	1 072	0	7	0	0	3 405
Septembre 2002	2 149	438	376	83	343	0	556	0	0	3 945
Variation en %	-32,1	3,7	-2,7	-44,6	212,5	nd	-98,7	nd	nd	-13,7
Cumul 2003	12 792	2 914	2 741	878	7 841	156	785	0	84	28 191
Cumul 2002	14 463	4 058	2 798	1 117	8 196	252	601	26	77	31 588
Variation en %	-11,6	-28,2	-2,0	-21,4	-4,3	-38,1	30,6	-100,0	-9,1	-10,8
ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS										
Septembre 2003	372	169	135	40	382	0	658	0	0	1 756
Septembre 2002	435	349	90	131	189	91	429	0	5	1 719
OFFRE TOTALE										
Septembre 2003	15 172	3 944	3 859	1 208	20 419	67	2 726	0	60	47 455
Septembre 2002	13 388	3 484	3 279	1 439	21 110	255	1 362	0	89	44 406
LOG. ÉCOULÉS										
Septembre 2003	1 516	419	362	57	1 040	5	25	0	0	3 424
Moyenne sur trois mois	1 542	349	295	106	550	48	37	0	30	2 957
Moyenne sur douze mois	1 602	375	315	133	964	22	65	0	8	3 484

Source : SCHL

- Dans la catégorie des bâtiments de faible hauteur, le nombre réel de ventes de logements s'est accru de 0,8 % en regard de septembre 2002, pour s'établir à 2 774. Par contre, il a chuté de 22 % dans la catégorie des bâtiments de grande hauteur, se fixant à 924.
- En septembre, c'est la ville de Toronto qui a enregistré le plus grand nombre de ventes de logements neufs (917); viennent ensuite Brampton (516), Mississauga (302), Markham (241), Richmond Hill et Whitby (227). Par ailleurs, 70,8 % des ventes de logements situés dans des bâtiments de grande hauteur ont été conclues à Toronto. Brampton, Whitby, Richmond Hill, Markham et Mississauga étaient en tête pour les ventes de logements dans la catégorie des bâtiments de faible hauteur.

ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS DE 2003
L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ LOCATIF DONT VOUS AVEZ BESOIN RAPIDEMENT!

Pour réussir sur le marché d'aujourd'hui, vous avez besoin des MEILLEURS RENSEIGNEMENTS POSSIBLES. La SCHL est la source d'analyses effectuées par des experts et de données complètes sur le marché locatif dans votre collectivité. Les rapports *Télécopie RAPIDE* sur le marché locatif seront disponibles sur le 26 novembre. En Ontario, ce rapport, qui fournit un résumé des résultats de l'enquête, est publié pour 27 collectivités. Seulement 30 $ (TPS en sus). Le *Rapport sur les logements locatifs*, plus détaillé, sera disponible vers la fin de décembre 2003 pour dix RMR ontariennes au prix de 40 $ (TPS en sus).

Pour obtenir de plus amples renseignements ou commander vos exemplaires de la *Télécopie RAPIDE* ou du *Rapport sur les logements locatifs*, veuillez appeler au 1-800-493-0059.

Tableau 6A - Mises en chantier dans la RMR de Toronto, mois courant

	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOTAL		
	Septembre		Variation	Septembre		Variation	Septembre		Variation
	2002	2003	en %	2002	2003	en %	2002	2003	en %
Agglomération de Toronto	**2 315**	**2 074**	**-10,4**	**1 484**	**2 552**	**72,0**	**3 799**	**4 626**	**21,8**
RMR de Toronto	**1 811**	**1 701**	**-6,1**	**1 368**	**2 429**	**77,6**	**3 179**	**4 130**	**29,9**
Ville de Toronto	**161**	**112**	**-30,4**	**564**	**494**	**-12,4**	**725**	**606**	**-16,4**
Toronto	24	17	-29,2	490	337	-31,2	514	354	-31,1
East York	2	0	-100,0	14	2	-85,7	16	2	-87,5
Etobicoke	12	11	-8,3	25	40	60,0	37	51	37,8
North York	40	25	-37,5	21	0	-100,0	61	25	-59,0
Scarborough	81	59	-27,2	8	113	1 312,5	89	172	93,3
York	2	0	-100,0	6	2	-66,7	8	2	-75,0
Région de York	**692**	**611**	**-11,7**	**325**	**909**	**179,7**	**1 017**	**1 520**	**49,5**
Aurora	1	72	7 100,0	0	67	nd	1	139	13 800,0
East Gwillimbury	4	7	75,0	0	0	nd	4	7	75,0
Georgina Township	17	24	41,2	18	8	-55,6	35	32	-8,6
King Township	21	19	-9,5	0	0	nd	21	19	-9,5
Markham	138	144	4,3	0	606	nd	138	750	443,5
Newmarket	6	40	566,7	37	96	159,5	43	136	216,3
Richmond Hill	59	105	78,0	175	20	-88,6	234	125	-46,6
Vaughan	444	198	-55,4	95	112	17,9	539	310	-42,5
Whitchurch-Stouffville	2	2	0,0	0	0	nd	2	2	0,0
Région de Peel	**593**	**399**	**-32,7**	**290**	**837**	**188,6**	**883**	**1 236**	**40,0**
Brampton	361	286	-20,8	123	170	38,2	484	456	-5,8
Caledon	33	30	-9,1	0	0	nd	33	30	-9,1
Mississauga	199	83	-58,3	167	667	299,4	366	750	104,9
Région de Halton	**310**	**384**	**23,9**	**249**	**131**	**-47,4**	**559**	**515**	**-7,9**
Burlington	165	66	-60,0	142	16	-88,7	307	82	-73,3
Halton Hills	17	25	47,1	0	0	nd	17	25	47,1
Milton	27	82	203,7	36	56	55,6	63	138	119,0
Oakville	101	211	108,9	71	59	-16,9	172	270	57,0
Région de Durham	**559**	**568**	**1,6**	**56**	**181**	**223,2**	**615**	**749**	**21,8**
Ajax	151	125	-17,2	28	24	-7,7	177	149	-15,8
Brock	10	10	0,0	0	0	nd	10	10	0,0
Clarington	98	76	-22,4	3	0	-100,0	101	76	-24,8
Oshawa	71	112	57,7	5	0	-100,0	76	112	47,4
Pickering	23	18	-21,7	10	38	280,0	33	56	69,7
Scugog	95	45	-52,6	0	0	nd	95	45	-52,6
Uxbridge	13	51	292,3	0	0	nd	13	51	292,3
Whitby	98	131	33,7	12	119	891,7	110	250	127,3
Reste de la RMR de Toronto	**33**	**67**	**103,0**	**46**	**12**	**-73,9**	**79**	**79**	**0,0**
Bradford West Gwillimbury	0	13	nd	0	0	nd	0	13	nd
Canton de Mono	7	2	-71,4	0	0	nd	7	2	-71,4
New Tecumseth	13	36	176,9	0	0	nd	13	36	176,9
Orangeville	13	16	23,1	46	12	-73,9	59	28	-52,5

Source : SCHL

Tableau 6B - Mises en chantier dans la RMR de Toronto, cumul annuel

	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOTAL		
	Janvier-Septembre		Variation	Janvier-Septembre		Variation	Janvier-Septembre		Variation
	2002	2003	en %	2002	2003	en %	2002	2003	en %
Agglomération de Toronto	**18 693**	**16 866**	**-9,8**	**17 304**	**20 076**	**16,0**	**35 997**	**36 942**	**2,6**
RMR de Toronto	**16 186**	**14 397**	**-11,1**	**16 407**	**18 969**	**15,6**	**32 593**	**33 366**	**2,4**
Ville de Toronto	**11.5**	**1 260**	**11,0**	**7 689**	**9 284**	**20,7**	**8 824**	**10 544**	**19,5**
Toronto	186	104	-44,1	3 423	3 808	11,2	3 609	3 912	8,4
East York	55	49	-10,9	254	63	-75,2	309	112	-63,8
Etobicoke	70	71	1,4	855	800	-6,4	925	871	-5,8
North York	405	314	-22,5	1 964	3 498	78,1	2 369	3 812	60,9
Scarborough	395	710	79,7	1 067	1 086	1,8	1 462	1 796	22,8
York	24	12	-50,0	126	29	-77,0	150	41	-72,7
Région de York	**5 914**	**4 923**	**-16,8**	**3 186**	**3 018**	**-5,3**	**9 100**	**7 941**	**-12,7**
Aurora	181	395	118,2	23	240	943,5	204	635	211,3
East Gwillimbury	62	26	-58,1	0	0	nd	62	26	-58,1
Georgina Township	180	128	-28,9	78	63	-19,2	258	191	-26,0
King Township	57	122	114,0	0	24	nd	57	146	156,1
Markham	1 880	1 555	-17,3	753	1 334	77,2	2 633	2 889	9,7
Newmarket	157	263	67,5	226	232	2,7	383	495	29,2
Richmond Hill	782	1 020	30,4	1 063	516	-51,5	1 845	1 536	-16,7
Vaughan	2 485	1 306	-47,4	1 043	609	-41,6	3 528	1 915	-45,7
Whitchurch-Stouffville	130	108	-16,9	0	0	nd	130	108	-16,9
Région de Peel	**5 976**	**4 889**	**-18,2**	**3 889**	**5 167**	**32,9**	**9 865**	**10 056**	**1,9**
Brampton	3 624	3 454	-4,7	961	1 563	62,6	4 585	5 017	9,4
Caledon	368	278	-24,5	30	68	126,7	398	346	-13,1
Mississauga	1 984	1 157	-41,7	2 898	3 536	22,0	4 882	4 693	-3,9
Région de Halton	**2 387**	**2 496**	**4,6**	**1 758**	**1 746**	**-0,7**	**4 145**	**4 242**	**2,3**
Burlington	489	396	-19,0	551	558	1,3	1 040	954	-8,3
Halton Hills	239	328	37,2	64	9	-85,9	303	337	11,2
Milton	661	733	10,9	503	557	10,7	1 164	1 290	10,8
Oakville	998	1 039	4,1	640	622	-2,8	1 638	1 661	1,4
Région de Durham	**3 281**	**3 298**	**0,5**	**782**	**861**	**10,1**	**4 063**	**4 159**	**2,4**
Ajax	566	625	10,4	245	47	-80,8	811	672	-17,1
Brock	21	16	-23,8	0	0	nd	21	16	-23,8
Clarington	509	507	-0,4	120	18	-85,0	629	525	-16,5
Oshawa	604	456	-24,5	52	43	-17,3	656	499	-23,9
Pickering	159	72	-54,7	112	131	17,0	271	203	-25,1
Scugog	173	84	-51,4	0	0	nd	173	84	-51,4
Uxbridge	112	153	36,6	0	52	nd	112	205	83,0
Whitby	1 137	1 385	21,8	253	570	125,3	1 390	1 955	40,6
Reste de la RMR de Toronto	**426**	**375**	**-12,0**	**79**	**82**	**3,8**	**505**	**457**	**-9,5**
Bradford West Gwillimbury	205	111	-45,9	8	45	462,5	213	156	-26,8
Canton de Mono	18	13	-27,8	0	0	nd	18	13	-27,8
New Tecumseth	70	115	64,3	20	12	-40,0	90	127	41,1
Orangeville	133	136	2,3	51	25	-51,0	184	161	-12,5

Source : SCHL

Tableau 7 - Mises en chantier au Canada, 2001-2003

	RÉGIONS URBAINES						AUTRES RÉGIONS	TOTAL	
	Log. indiv.	Variation en %	Log. coll.	Variation en %	Total	Variation en %	(Trimestre)	GLOBAL	Variation en %
2001									
Octobre	82 500	2,9	62 800	7,7	145 300	4,9	20 700	166 000	5,3
Novembre	86 800	5,2	62 200	-1,0	149 000	2,5	20 700	169 700	2,2
Décembre	90 000	3,7	70 300	13,0	160 300	7,6	20 700	181 000	6,7
2002									
Janvier	91 800	2,0	96 200	36,8	188 000	17,3	31 100	219 100	21,0
Février	100 200	9,2	61 000	-36,6	161 200	-14,3	31 100	192 300	-12,2
Mars	104 000	3,8	78 100	28,0	182 100	13,0	31 100	213 200	10,9
Avril	98 400	-5,4	62 100	-20,5	160 500	-11,9	24 600	185 100	-13,2
Mai	108 400	10,2	72 800	17,2	181 200	12,9	24 600	205 800	11,2
Juin	102 600	-5,4	75 600	3,8	178 200	-1,7	24 600	202 800	-1,5
Juillet	99 990	-2,6	76 000	0,5	175 900	-1,3	24 700	200 600	-1,1
Août	105 400	5,5	85 400	12,4	190 800	8,5	24 700	215 500	7,4
Septembre	105 100	-0,3	70 000	-18,0	175 100	-8,2	24 700	199 800	-7,3
Octobre	110 100	4,8	83 900	19,9	194 000	10,8	25 700	219 700	10,0
Novembre	104 800	-4,8	83 700	-0,2	188 500	-2,8	25 700	214 200	-2,5
Décembre	105 800	1,0	69 200	-17,3	175 000	-7,2	25 700	200 700	-6,3
2003									
Janvier	96 300	-9,0	63 700	-7,9	160 000	-8,6	31 500	191 500	-4,6
Février	102 000	5,9	121 400	90,6	223 400	39,6	31 500	254 900	33,1
Mars	93 200	-8,6	95 700	-21,2	188 900	-15,4	31 500	220 400	-13,5
Avril	98 100	5,3	81 700	-14,6	179 800	-4,8	24 500	204 300	-7,3
Mai	95 000	-3,2	75 100	-8,1	170 100	-5,4	24 500	194 600	-4,7
Juin	98 500	3,7	82 900	10,4	181 400	6,6	24 500	205 900	5,8
Juillet	104 100	5,7	93 400	12,7	197 500	8,9	27 200	224 700	9,1
Août	100 500	-3,5	107 100	14,7	207 600	5,1	27 200	234 800	4,5
Septembre	100 600	0,1	104 400	-2,5	205 000	-1,3	27 200	232 200	-1,1

DÉFINITIONS

AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE désigne les logements pour lesquels un permis de construire a été délivré ou qui ont fait l'objet d'une approbation en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH), mais dont la construction n'a pas commencé.

MISES EN CHANTIER désigne les logements dont la construction a atteint le stade de la mise en place de l'ensemble de la semelle de béton. Dans le cas des collectifs d'habitation, ce terme s'applique à l'ensemble de l'immeuble.

LOGEMENTS EN CONSTRUCTION désigne le nombre de logements actuellement en construction, mais qui ne sont pas achevés. Ce chiffre comprend les logements mis en chantier durant le mois courant, moins les logements achevés au cours du même mois.

ACHÈVEMENTS
Dans le cas des maisons individuelles et jumelées, on considère que l'habitation est achevée lorsque 90 % ou plus des travaux ont été exécutés. Dans certains cas, on peut considérer qu'une habitation est achevée et prête à être occupée lorsqu'il ne reste plus que quelques travaux saisonniers à exécuter ou de légères infractions au *Code du bâtiment* à corriger.

Dans le cas des ensembles de maisons en rangée et d'appartements, on considère que l'ensemble est achevé lorsque 90 % ou plus des logements en faisant partie sont prêts à être occupés.

LOG. ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS désigne les logements neufs achevés qui n'ont pas été vendus ni loués.

OFFRE TOTALE désigne l'offre totale de logements neufs, y compris les autorisations de construire, les logements en construction et les logements achevés et non écoulés.

LOGEMENTS ÉCOULÉS désigne les logements neufs achevés qui ont été vendus ou loués. Ces chiffres sont tirés des résultats d'une enquête effectuée au moment de l'achèvement des bâtiments. Les logements vendus ou loués avant la construction ne sont inclus qu'à l'étape de l'achèvement (les moyennes sur trois mois et sur douze mois font abstraction des chiffres du mois courant).

Le rapport *Actualités habitation* pour le marché de Toronto est publié mensuellement. Un abonnement annuel coûte 100 $, taxes en sus. Pour obtenir des renseignements ou pour commander des exemplaires de ce rapport, veuillez communiquer avec le service à la clientèle de la région de l'Ontario (tél. : 1 800 493-0059).

© 2003 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entre- posage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés.

ACTUALITÉS HABITATION

Toronto

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

OCTOBRE 2003

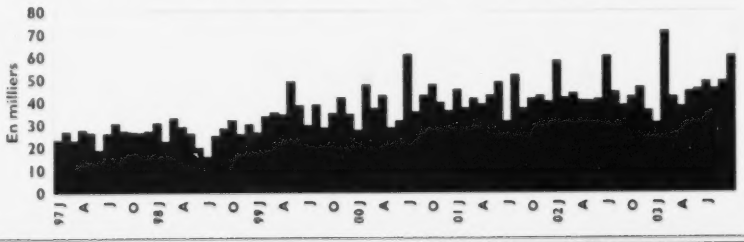
Mises en chantier : *En octobre, c'est le marché des copropriétés au centre-ville qui a fait grimper le total des mises en chantier d'habitations dans la RMR de Toronto*

- La construction résidentielle s'est avivée dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Toronto en octobre. En effet, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier y a atteint 59 400, ce qui correspond à un bond de 23,0 % par rapport à septembre.
- Toujours en données désaisonnalisées annualisées (DDA), en octobre, les mises en chantier de logements collectifs ont grimpé de 43,0 % par rapport à septembre, pour atteindre 40 900, leur deuxième sommet en importance cette année. Celles de logements individuels – toujours fortes – ont fléchi de 5,6 %, pour se fixer à 18 500. En chiffres réels, les mises en chantier d'habitations dans la RMR de Toronto ont été au nombre de 6 070 en octobre 2003, ce qui représente une hausse fulgurante de 44,2 % par rapport à octobre 2002.
- La vigueur des ventes de copropriétés observée en 2002 continue de favoriser la construction de tours d'habitation en 2003, grâce aux bas taux d'intérêt, à la forte migration vers la région et à l'activité intense sur le marché de la revente. En octobre, les constructeurs ont mis en chantier des ensembles de logements en copropriété plus grands que la moyenne, en particulier dans les quartiers formant le noyau du centre-ville, et l'on s'attend à ce qu'ils en commencent d'autres avant l'arrivée du temps froid.
- Pour la période allant de janvier à octobre 2003 (10 mois), le nombre de mises en chantier d'habitations dans la RMR de Toronto est supérieur de 7,2 % à celui relevé à la même période en 2002. On construit moins de maisons individuelles qu'en 2002, alors que la construction de logements collectifs (en particulier d'appartements en copropriété et d'appartements locatifs d'initiative privée) est nettement plus intense – de 43,7 % – qu'à pareille date l'année dernière.
- À l'échelle nationale, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier a augmenté de 2,2 %, passant de 232 200 (chiffre révisé), en septembre à 237 300, en octobre; dans les régions urbaines de l'Ontario, il a bondi de 11,4 %, pour s'établir à 91 800. Les marchés de l'habitation de la région de l'Atlantique et de la Colombie-Britannique ont également connu une intensification de leur activité, en octobre.

SOMMAIRE

1 Mises en chantier
2 Indicateurs économiques
2 Marché de la revente
4 Ventes de logements neufs
5 Tableaux des mises en chantier
8 Définitions

Mises en chantier, RMR de Toronto
Données désaisonnalisées annualisées, de janvier 1997 à octobre 2003



SCHL Toronto, Analyse de marché
Ted Tsiakopoulos
Tél. : (416) 218-3407
ttsiako@cmhc-schl.gc.ca
Erica McLerie
Tél. : (416) 218-3318
emclerie@cmhc-schl.gc.ca

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Indicateurs économiques : *L'économie américaine remonte la pente*

- Aux États-Unis, la croissance réelle du PIB a atteint 7,2 % au troisième trimestre, soit la plus forte croissance depuis 1984. Cette remontée devrait contrebalancer l'appréciation du dollar canadien, qui nuit présentement aux exportateurs de l'agglomération de Toronto et d'ailleurs au Canada.
- Le taux d'escompte de la Banque du Canada est demeuré inchangé en octobre, à 3,00 %. Toutes les anticipations inflationnistes mesurées ont fléchi; le taux d'inflation demeure sous la cible de maîtrise de 2 %.
- Le taux hypothécaire moyen des prêts d'une durée de trois ans a diminué en octobre : il est descendu à 5,35 %, alors qu'il se situait à 5,45 % en septembre. Il demeure donc exceptionnellement bas.
- En octobre, les mensualités se rapportant à un prêt hypothécaire de 100 000 $, contracté pour une période de trois ans et amorti sur 25 ans, se sont fixées à 602 $, en baisse par rapport à celles de 634 $ observées un an plus tôt.
- Pour la première fois en l'espace de cinq mois, la situation de l'emploi s'est améliorée à Toronto. En octobre, le nombre désaisonnalisé d'emplois a augmenté de 7 500, tandis que le nombre désaisonnalisé de travailleurs (population active) a reculé de 3 900. Par conséquent, le taux de chômage est descendu à 8,0 %.
- À Toronto, l'Indice des prix des logements neufs (IPLN) s'est accru de 5,3 % entre septembre 2002 et septembre 2003, principalement en raison de la hausse du coût des matériaux de construction et des terrains.
- Selon le plus récent Indice des prix à la consommation (IPC), les prix à la consommation ont fléchi de 0,2 % à Toronto entre septembre et octobre, alors qu'ils se sont alourdis de 2,3 % sur un an. À l'échelle nationale, l'IPC a également diminué de 0,2 % en octobre, en raison de la baisse des prix de l'essence, du gaz naturel, de l'hébergement des voyageurs et des véhicules automobiles. Les prix ont augmenté de 1,6 % sur un an; il s'agit de leur plus faible progression annuelle depuis juin 2002. Toutefois, l'IPCX, qui ne tient pas compte des huit composantes les plus instables, a augmenté de 1,8 % en octobre, ce qui correspond à une quatrième hausse mensuelle consécutive inférieure à la barre de 2 %.

Marché de la revente : *Un cinquième mois record d'affilée, grâce aux bas taux hypothécaires qui continent d'alimenter l'activité sur le marché*

- Le nombre désaisonnalisé annualisé de ventes de logements existants s'est accru de 9,0 % en octobre par rapport à

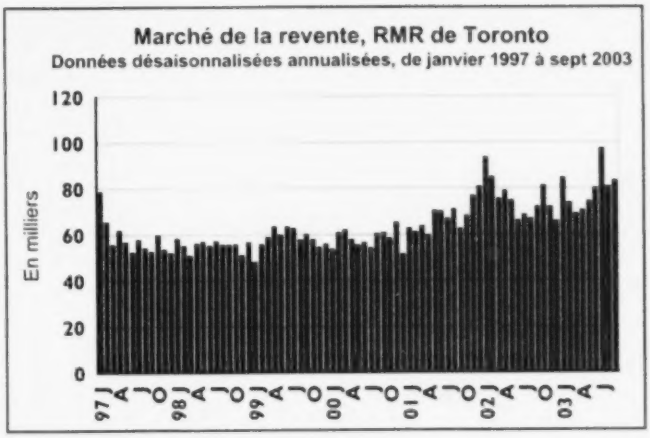
Suite à la page 3

Tableau 1 - Indicateurs économiques

	Taux d'intérêt et taux de change			IPC d'ensemble	IPLN	Taux d'emploi	Taux de chômage
	Taux d'escompte	Taux hyp. trois ans	Taux de change ($ US / $ CAN)	Toronto 1992=100	Toronto 1997=100	(%) Toronto	(%) Toronto
2001							
Novembre	2,50	5,64	63,19	118,0	111,4	64,8	6,6
Décembre	2,50	5,64	62,70	118,1	111,4	64,8	6,9
2002							
Janvier	2,25	5,60	62,80	117,8	111,6	65,0	7,1
Février	2,25	5,61	62,18	118,8	112,7	65,1	7,1
Mars	2,25	5,97	62,75	120,1	112,7	65,2	7,0
Avril	2,50	6,35	63,96	120,0	113,3	65,1	7,0
Mai	2,50	6,40	65,16	120,0	113,9	64,9	7,2
Juin	2,75	6,40	65,76	120,5	113,9	64,6	7,4
Juillet	3,00	6,33	63,12	120,9	114,2	64,3	7,5
Août	3,00	6,02	64,12	121,6	114,7	64,2	7,9
Septembre	3,00	5,92	63,41	121,0	114,8	64,3	8,0
Octobre	3,00	5,90	64,20	121,7	115,5	64,6	8,0
Novembre	3,00	5,83	63,54	122,1	116,2	64,8	7,4
Décembre	3,00	5,81	64,60	122,2	116,4	65,0	7,1
2003							
Janvier	3,00	5,79	65,32	123,2	116,5	65,1	7,0
Février	3,00	5,81	66,88	124,1	117,1	65,2	7,1
Mars	3,25	5,84	67,98	124,3	117,2	65,2	7,2
Avril	3,50	5,97	68,59	123,5	117,6	65,2	7,3
Mai	3,50	5,71	72,12	123,4	118,9	65,0	7,6
Juin	3,50	5,20	74,48	123,7	119,1	64,7	8,0
Juillet	3,25	5,29	71,44	124,0	119,7	64,4	8,3
Août	3,25	5,31	71,58	124,6	120,5	64,2	8,4
Septembre	3,00	5,45	74,23	124,8	120,9	64,0	8,3
Octobre	3,00	5,35	76,50	124,5		64,1	8,0

septembre, pour s'établir à 90 900, le meilleur résultat mensuel jamais enregistré en octobre par la chambre immobilière de Toronto pour les logements existants. La faiblesse exceptionnelle des taux hypothécaires et le nombre accru d'inscriptions continuent d'alimenter l'activité sur le marché de la revente. Les achats d'habitations d'un cran supérieur sont en progression.

- Le nombre désaisonnalisé de nouvelles inscriptions est descendu à 11 999 au mois d'octobre, mais il demeure néanmoins de 16,9 % supérieur à celui enregistré en octobre 2002. Les facteurs économiques et démographiques continuent tous les deux de favoriser l'achat de logements d'un cran supérieur.



Suite à la page 4

Tableau 2 - Marché de la revente, Chambre immobiliere de Toronto

	Nombre de ventes	Ventes DDA	Nombre d'inscriptions	Inscriptions DDA	Rapport ventes-inscriptions (%)	Rapport ventes-inscriptions DDA	Prix moyen ($)	Prix médian ($)
2001								
Novembre	5 759	75 600	7 413	9 426	77,7	66,8	257 947 $	224 000 $
Décembre	4 762	87 000	4 214	9 047	113,0	80,2	255,584 $	223 945 $
2002								
Janvier	4 869	93 600	8 369	9 169	58,2	85,1	262 919 $	227 500 $
Février	6 866	85 100	9 552	8 962	71,9	79,1	270 883 $	234 000 $
Mars	7 602	75 600	11 330	8 934	67,1	70,5	274 874 $	237 000 $
Avril	8 181	79 100	11 921	9 441	68,6	69,8	277 664 $	238 000 $
Mai	8 042	74 900	11 894	9 270	67,6	67,3	278 323 $	240 000 $
Juin	6 627	66 300	8 909	7 991	74,4	69,2	278 638 $	239 000 $
Juillet	5 727	68 700	8 666	9 356	66,1	61,2	274 348 $	237 000 $
Août	5 418	67 000	8 255	8 913	65,6	62,7	266 154 $	237 000 $
Septembre	5 846	72 200	9 614	9 334	60,8	64,5	282 765 $	245 000 $
Octobre	6 455	81 200	9 790	10 262	65,9	66,0	279 771 $	245 000 $
Novembre	5 537	72 000	7 328	9 253	75,6	64,8	285 323 $	242 000 $
Décembre	3 589	66 100	4 169	8 989	86,1	61,2	275 002 $	239 900 $
TOTAL	**74 759**		**109 797**		**68,1**		**275 371 $**	
2003								
Janvier	4 403	84 700	10 033	11 025	43,9	64,0	281 292 $	243 800 $
Février	5 965	73 800	10 631	9 973	56,1	61,7	289 954 $	248 500 $
Mars	6 986	69 200	12 842	10 096	54,4	57,1	290 185 $	252 500 $
Avril	7 307	70 800	12 847	10 220	56,9	57,8	292 783 $	253 000 $
Mai	8 025	74 600	14 032	10 886	57,2	57,1	298 451 $	256 100 $
Juin	8 033	80 300	12 353	11 069	65,0	60,5	295 053 $	255 000 $
Juillet	8 084	97 400	12 059	13 065	67,0	62,1	289 880 $	254 900 $
Août	6 549	80 900	10 140	10 927	64,6	61,7	285 366 $	253 500 $
Septembre	6 751	83 400	12 768	12 408	52,9	56,0	297 398 $	257 000 $
Octobre	7 227	90 900	11 423	11 999	63,3	63,2	304 844 $	263 000 $

Source : Chambre immobiliere de Toronto

Tableau 2A - Prix de revente moyen des maison des maisons individuelles, RMR de Toronto

RÉGION	Octobre 2002	Octobre 2003	Variation en %	CUMUL 2002	CUMUL 2003	Variation en %
Ajax, Pickering, Uxbridge	263 908 $	289 700 $	9,8	266 038 $	281 443 $	5,8
Brampton, Caledon	281 363 $	309 609 $	10,0	273 191 $	296 667 $	8,6
Toronto	397 483 $	445 661 $	12,1	403 219 $	425 079 $	5,4
Mississauga	349 926 $	374 882 $	7,1	341 774 $	369 097 $	8,0
Oakville, Milton, Halton Hills	303 453 $	386 033 $	27,2	319 092 4	347 318 $	8,8
Région de York	372 548 $	399 714 $	7,3	367 132 $	393 596 $	7,2
RMR de Toronto	**357 294 $**	**393 322 $**	**10,1**	**354 022 $**	**377 492 $**	**6,6**

Source : Chambre immobiliere de Toronto

- Le rapport ventes-nouvelles inscriptions désaisonnalisé a augmenté en octobre pour se fixer à 63,2 %. C'est dans la banlieue de Toronto que le marché demeure le plus tendu.
- En octobre toujours, le prix de revente moyen a atteint 304 844 $, du jamais vu dans la RMR. Les prix ont crû de 9,0 % d'octobre 2002 à octobre 2003.
- Dans la RMR de Toronto, le prix des maisons individuelles s'est établi à 393 322 $ en octobre 2003, en hausse de 10,1 % par rapport à octobre 2002. Le prix des appartements en copropriété a progressé de 0,4 % au cours de la même période, pour se chiffrer à 211 675 $. Le marché de la copropriété continue d'être alimenté par l'offre croissante provenant des accédants à la propriété ayant maintenant les moyens d'acheter une habitation d'un cran supérieur et par les investisseurs qui vendent leurs immeubles parce que le marché locatif s'est détendu.

Ventes de logements neufs : *En octobre, les ventes sont soutenues par le marché des tours d'habitation neuves*

- Sur le marché du neuf, le nombre désaisonnalisé annualisé de transactions a progressé de 3,8 % entre septembre et octobre, passant de 45 600 (chiffre révisé) à 48 700. Ce sont les ventes d'appartements en copropriété dans des tours d'habitations neuves qui ont soutenu le marché en octobre.
- Pour ce qui est des chiffres réels, le nombre réel de ventes de logements neufs s'est établi à 4 489 en octobre dans l'agglomération de Toronto, en hausse de 2,1 % par rapport aux 4 398 ventes enregistrées au même mois en 2002. Ce n'est que la deuxième fois cette année que les ventes cumulatives dépassent celles de la même période en 2002. Les ventes de logements neufs ont augmenté sur un an dans tous les secteurs de l'agglomération, sauf à Toronto et dans la région de York.

Suite à la page 5

Tableau 3 - Vente de logements neufs, aggl. de Toronto, 2002-2003

	IMMEUBLE BAS		IMMEUBLE DE GRANDE HAUTEUR		TOTAL		VARIATION EN %	DDA	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002-2003	2002	2003
Janvier	3 827	2 281	948	639	4 775	2 920	-38,8	67 600	41 200
Février	4 626	2 522	1 780	958	6 406	3 480	-45,7	71 500	38 700
Mars	4 648	2 775	1 963	847	6 611	3 622	-45,2	63 000	34 500
Avril	3 795	2 584	1 496	792	5 291	3 376	-36,2	51 100	32 700
Mai	3 469	3 278	1 604	1 166	5 073	4 444	-12,4	55 500	48 800
Juin	2 892	2 835	1 354	1 378	4 246	4 213	-0,8	50 300	49 900
Juillet	2 534	2 618	1 061	1 081	3 595	3 699	2,9	50 000	51 400
Août	2 361	2 389	1 057	779	3 418	3 168	-7,3	47 800	44 500
Septembre	2 752	2 740	1 185	891	3 937	3 631	-7,8	49 500	45 600
Octobre	2 896	2 821	1 502	1 668	4 398	4 489	2,1	47 800	48 700
Novembre	2 736		1 201		3 937			47 100	
Décembre	2 001		645		2 646			46 300	
TOTAL	38 537	26 843	15 796	10 199	54 333	37 042			

SOURCES : Greater Toronto Home Builders' Association, New Homes Sales Report, préparé par Realnet Canada; SCHL **Tous les chiffres sont corrigés mensuellement

Tableau 4 - Prix moyen des maisons individuelles écoulées, RMR de Toronto

RÉGION	Octobre 2002	Octobre 2003	Variation en %	CUMUL 2002	CUMUL 2003	Variation en %
Ajax, Pickering, Uxbridge	284 529 $	298 896 $	5,0	298 523 $	311 694 $	4,4
Brampton, Caledon	249 451 $	297 925 $	19,4	243 304 $	274 425 $	12,8
Toronto	581 124 $	553 606 $	-4,7	546 228 $	513 334 $	-6,0
Mississauga	331 063 $	326 524 $	-1,4	323 505 4	334 548 $	3,4
Oakville, Milton, Halton Hills	356 209 $	346 578 $	-2,7	320 953 $	328 669 $	2,4
Région de York	325 918 $	352 473 $	8,1	325 669 $	349 163 $	7,2
RMR de Toronto	**315 621 $**	**355 338 $**	**12,6**	**311 850 $**	**343 928 $**	**10,3**

Source : SCHL

Tableau 4A - Logements individuels écoulés, selon la fourchette de prix

OCTOBRE	FOURCHETTES DE PRIX							
RÉGION	<150 000 $	150 000 $ - 199 999 $	200 000 $ - 249 999 $	250 000- $ 299 999 $	300 000 $ - 349 999 $	350 000 $ - 399 999 $	400 000 $ et +	TOTAL
Ajax, Pickering, Uxbridge	0	5	35	29	19	13	16	117
Brampton, Caledon	0	2	46	182	113	34	14	391
Toronto	0	1	9	59	36	25	73	203
Mississauga	0	0	4	68	48	9	14	143
Oakville, Milton, Halton Hills	2	2	16	67	69	20	46	222
Région de York	0	2	39	137	223	184	120	705
RMR de Toronto	**4**	**14**	**165**	**543**	**508**	**285**	**283**	**1 802**

Source : SCHL

Tableau 5 - Sommaire de la construction résidentielle
RMR de Toronto - Octobre 2003

	PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOCATIF				
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ		PRIVÉ		LOC. VIAGÈRE		TOTAL
	INDIV.	JUM.	RANGÉE	RANGÉE	APP.	RANGÉE	APP.	RANGÉE	APP.	GLOBAL
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE										
Octobre 2003	3 297	1 086	873	139	820	0	35	0	0	6 220
Octobre 2002	2 595	313	425	137	2 242	145	220	0	0	6 077
MISES EN CHANTIER										
Octobre 2003	1 993	330	599	87	2 796	0	265	0	0	6 070
Octobre 2002	2 524	614	260	274	538	0	0	0	0	4 210
Variation en %	-21,0	-46,3	130,4	-68,2	419,7	nd	nd	nd	nd	44,2
Cumul 2003	16 390	3 936	3 772	1 067	12 291	60	1920	0	0	39 436
Cumul 2002	18 710	4 716	3 757	1 388	7 399	160	589	0	84	36 803
Variation en %	-12,4	-16,5	0,4	-23,1	66,1	-62,5	226,0	nd	-100,0	7,2
EN CONSTRUCTION										
Octobre 2003	11 488	2 719	2 870	811	19 880	128	1 902	0	60	39 858
Octobre 2002	10 083	2 530	2 483	1 170	18 522	25	697	0	84	35 594
LOG. ACHEVÉS										
Octobre 2003	1 837	438	488	222	1 416	7	20	0	0	4 428
Octobre 2002	2 014	542	442	110	884	0	15	0	0	4 007
Variation en %	-8,8	-19,2	10,4	101,8	60,2	nd	33,3	nd	nd	10,5
Cumul 2003	14 629	3 352	3 229	1 100	9 257	163	805	0	84	32 619
Cumul 2002	16 477	4 600	3 240	1 227	9 080	252	616	26	77	35 595
Variation en %	-11,2	-27,1	-0,3	-10,4	1,9	-35,3	30,7	-100,0	9,1	-8,4
ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS										
Octobre 2003	416	170	106	33	518	0	652	0	0	1 895
Octobre 2002	464	361	117	117	174	13	393	0	5	1 644
OFFRE TOTALE										
Octobre 2003	15 171	3 975	3 849	983	21 218	128	2 589	0	60	47 973
Octobre 2002	13 142	3 204	3 025	1 424	20 938	183	1 310	0	89	43 315
LOG. ÉCOULÉS										
Octobre 2003	1 802	437	517	229	1 280	7	26	0	0	4 298
Moyenne sur trois mois	1 545	393	336	103	609	33	22	0	30	3 071
Moyenne sur douze mois	1 552	378	317	132	1 022	22	54	0	7	3 484

Source : SCHL

- De janvier à octobre 2003, les ventes cumulatives d'habitations neuves accusent un retard de 22,4 % par rapport à la même période en 2002, retournant ainsi à un niveau plus facile à tenir que celui – sans précédent – observé l'an dernier. Grâce aux stocks toujours faibles d'habitations neuves, aux taux hypothécaires exceptionnellement bas et à la vitalité du marché de la revente, la demande d'habitations neuves demeurera vigoureuse.
- Alors que le nombre réel de ventes de logements dans la catégorie des bâtiments de faible hauteur s'est replié de 2,6 % en regard d'octobre 2002, pour s'établir à 2 821, il a bondi de 11,1 % dans la catégorie des bâtiments de grande hauteur, où il s'est fixé à 1 668.
- En octobre, c'est la ville de Toronto qui a enregistré le plus grand nombre de ventes de logements neufs (1 131); viennent ensuite Brampton (661), Mississauga (613), Vaughan (316) et Oakville (227). Par ailleurs, 56,2 % des ventes d'appartements situés dans des bâtiments de grande hauteur ont été conclues à Toronto, une proportion inférieure à celle observée habituellement étant donné qu'un grand nombre ventes d'appartements de ce type ont été conclues à Mississauga et à Vaughan en octobre. Ce sont les villes de Brampton, de Mississauga, d'Oakville et de Whitby qui étaient en tête dans la catégorie des bâtiments de faible hauteur.

ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS DE 2003

L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ LOCATIF DONT VOUS AVEZ BESOIN RAPIDEMENT!

Pour réussir sur le marché d'aujourd'hui, vous avez besoin des MEILLEURS RENSEIGNEMENTS POSSIBLES. La SCHL est la source d'analyses effectuées par des experts et de données complètes sur le marché locatif dans votre collectivité. Les rapports *Télécopie RAPIDE* sur le marché locatif sont disponibles maintenant. En Ontario, ce rapport, qui fournit un résumé des résultats de l'enquête, est publié pour 27 collectivités. Seulement 30 $ (TPS en sus). Le *Rapport sur les logements locatifs*, plus détaillé, sera disponible vers la fin de décembre 2003 pour dix RMR ontariennes au prix de 40 $ (TPS en sus).

Pour obtenir de plus amples renseignements ou commander vos exemplaires de la *Télécopie RAPIDE* ou du *Rapport sur les logements locatifs*, veuillez appeler au 1-800-493-0059.

Tableau 6A - Mises en chantier dans la RMR de Toronto, mois courant

	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOTAL		
	Octobre		Variation	Octobre		Variation	Octobre		Variation
	2002	2003	en %	2002	2003	en %	2002	2003	en %
Agglomération de Toronto	**2 725**	**2 306**	**-15,4**	**1 912**	**4 232**	**121,3**	**4 637**	**6 538**	**41,0**
RMR de Toronto	**2 524**	**1 993**	**-21,0**	**1 686**	**4 077**	**141,8**	**4 210**	**6 070**	**44,2**
Ville de Toronto	**206**	**260**	**26,2**	**647**	**2 695**	**316,5**	**853**	**2 955**	**246,4**
Toronto	13	10	-23,1	127	1 919	1 411,0	140	1 929	1 277,9
East York	5	5	0,0	0	32	nd	5	37	640,0
Etobicoke	3	9	200,0	302	42	-86,1	305	51	-83,3
North York	68	84	23,5	138	653	373,2	206	737	257,8
Scarborough	116	149	28,4	80	44	-45,0	196	193	-1,5
York	1	3	200,0	0	5	nd	1	8	700,0
Région de York	**681**	**636**	**-6,6**	**511**	**402**	**-21,3**	**1 192**	**1 038**	**-12,9**
Aurora	14	109	678,6	31	58	87,1	45	167	271,1
East Gwillimbury	7	0	-100,0	0	0	nd	7	0	-100,0
Georgina Township	34	9	-73,5	8	0	-100,0	42	9	-78,6
King Township	4	29	625,0	0	6	nd	4	35	775,0
Markham	245	193	-21,2	315	155	-50,8	560	348	-37,9
Newmarket	32	14	-56,3	74	74	0,0	106	88	-17,0
Richmond Hill	90	144	60,0	2	45	2 150,0	92	189	105,4
Vaughan	248	137	-44,8	81	64	-21,0	329	201	-38,9
Whitchurch-Stouffville	7	1	-85,7	0	0	nd	7	1	-85,7
Région de Peel	**1 033**	**532**	**-48,5**	**334**	**683**	**104,5**	**1 367**	**1 215**	**-11,1**
Brampton	609	373	-38,8	159	119	-25,2	768	492	-35,9
Caledon	56	111	98,2	0	47	nd	56	158	182,1
Mississauga	368	48	-87,0	175	517	195,4	543	565	4,1
Région de Halton	**460**	**443**	**-3,7**	**357**	**353**	**-1,1**	**817**	**796**	**-2,6**
Burlington	27	35	29,6	185	77	-58,4	212	112	-47,2
Halton Hills	29	18	-37,9	0	0	nd	29	18	-37,9
Milton	218	262	20,2	46	219	376,1	264	481	82,2
Oakville	186	128	-31,2	126	57	-54,8	312	185	-40,7
Région de Durham	**345**	**435**	**26,1**	**63**	**99**	**57,1**	**408**	**534**	**30,9**
Ajax	58	87	50,0	0	0	nd	58	87	50,0
Brock	0	0	nd	0	0	nd	0	0	nd
Clarington	57	40	-29,8	13	0	-100,0	70	40	-42,9
Oshawa	74	85	14,9	4	7	75,0	78	92	17,9
Pickering	21	23	9,5	22	21	-4,5	43	44	2,3
Scugog	0	0	nd	0	0	nd	0	0	nd
Uxbridge	1	19	1 800,0	0	0	nd	1	19	1 800,0
Whitby	134	181	35,1	24	71	195,8	158	252	59,5
Reste de la RMR de Toronto	**91**	**28**	**-69,2**	**0**	**0**	**nd**	**91**	**28**	**-69,2**
Bradford West Gwillimbury	46	0	-100,0	0	0	nd	46	0	-100,0
Canton de Mono	4	0	-100,0	0	0	nd	4	0	-100,0
New Tecumseth	27	16	-40,7	0	0	nd	27	16	-40,7
Orangeville	14	12	-14,3	0	0	nd	14	12	-14,3

Source : SCHL

Tableau 6B - Mises en chantier dans la RMR de Toronto, cumul annuel

	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOTAL		
	Janvier-Octobre		Variation	Janvier-Octobre		Variation	Janvier-Octobre		Variation
	2002	2003	en %	2002	2003	en %	2002	2003	en %
Agglomération de Toronto	**21 418**	**19 172**	**-10,5**	**19 216**	**24 308**	**26,5**	**40 634**	**43 480**	**7,0**
RMR de Toronto	**18 710**	**16 390**	**-12,4**	**18 093**	**23 046**	**27,4**	**36 803**	**39 436**	**7,2**
Ville de Toronto	**1 341**	**1 520**	**13,3**	**8 336**	**11 979**	**43,7**	**9 677**	**13 499**	**39,5**
Toronto	199	114	-42,7	3 550	5 727	61,3	3 749	5 841	55,8
East York	60	54	-10,0	254	95	-62,6	314	149	-52,5
Etobicoke	73	80	9,6	1 157	842	-27,2	1 230	922	-25,0
North York	473	398	-15,9	2 102	4 151	97,5	2 575	4 549	76,7
Scarborough	511	859	68,1	1 147	1 130	-1,5	1 658	1 989	20,0
York	25	15	-40,0	126	34	-73,0	151	49	-67,5
Région de York	**6 595**	**5 559**	**-15,7**	**3 697**	**3 420**	**-7,5**	**10 292**	**8 979**	**-12,8**
Aurora	195	504	158,5	54	298	451,9	249	802	222,1
East Gwillimbury	69	26	-62,3	0	0	nd	69	26	-62,3
Georgina Township	214	137	-36,0	86	63	-26,7	300	200	-33,3
King Township	61	151	147,5	0	30	nd	61	181	196,7
Markham	2 125	1 748	-17,7	1 068	1 489	39,4	3 193	3 237	1,4
Newmarket	189	277	46,6	300	306	2,0	489	583	19,2
Richmond Hill	872	1 164	33,5	1 065	561	-47,3	1 937	1 725	-10,9
Vaughan	2 733	1 443	-47,2	1 124	673	-40,1	3 857	2 116	-45,1
Whitchurch-Stouffville	137	109	-20,4	0	0	nd	137	109	-20,4
Région de Peel	**7 009**	**5 421**	**-22,7**	**4 223**	**5 850**	**38,5**	**11 232**	**11 271**	**0,3**
Brampton	4 233	3 827	-9,6	1 120	1 682	50,2	5 353	5 509	2,9
Caledon	424	389	-8,3	30	115	283,3	454	504	11,0
Mississauga	2 352	1 205	-48,8	3 073	4 053	31,9	5 425	5 258	-3,1
Région de Halton	**2 847**	**2 939**	**3,2**	**2 115**	**2 099**	**-0,8**	**4 962**	**5 038**	**1,5**
Burlington	516	431	-16,5	736	635	-13,7	1 252	1 066	-14,9
Halton Hills	268	346	29,1	64	9	-85,9	332	355	6,9
Milton	879	995	13,2	549	776	41,3	1 428	1 771	24,0
Oakville	1 184	1 167	-1,4	766	679	-11,4	1 950	1 846	-5,3
Région de Durham	**3 626**	**3 733**	**3,0**	**845**	**960**	**13,6**	**4 471**	**4 693**	**5,0**
Ajax	624	712	14,1	245	47	-80,8	869	759	-12,7
Brock	21	16	-23,8	0	0	nd	21	16	-23,8
Clarington	566	547	-3,4	133	18	-86,5	699	565	-19,2
Oshawa	678	541	-20,2	56	50	-10,7	734	591	-19,5
Pickering	180	95	-47,2	134	152	13,4	314	247	-21,3
Scugog	173	84	-51,4	0	0	nd	173	84	-51,4
Uxbridge	113	172	52,2	0	52	nd	113	224	98,2
Whitby	1 271	1 566	23,2	277	641	131,4	1 548	2 207	42,6
Reste de la RMR de Toronto	**517**	**403**	**-22,1**	**79**	**82**	**3,8**	**596**	**485**	**-18,6**
Bradford West Gwillimbury	251	111	-55,8	8	45	462,5	259	156	-39,8
Canton de Mono	22	13	-40,9	0	0	nd	22	13	-40,9
New Tecumseth	97	131	35,1	20	12	-40,0	117	143	22,2
Orangeville	147	148	0,7	51	25	-51,0	198	173	-12,6

Source : SCHL

Tableau 7 - Mises en chantier au Canada, 2001-2003

	RÉGIONS URBAINES						AUTRES RÉGIONS	TOTAL	
	Log. indiv.	Variation en %	Log. coll.	Variation en %	Total	Variation en %	(Trimestre)	GLOBAL	Variation en %
2001									
Novembre	86 800	5,2	62 200	-1,0	149 000	2,5	20 700	169 700	2,2
Décembre	90 000	3,7	70 300	13,0	160 300	7,6	20 700	181 000	6,7
2002									
Janvier	91 800	2,0	96 200	36,8	188 000	17,3	31 100	219 100	21,0
Février	100 200	9,2	61 000	-36,6	161 200	-14,3	31 100	192 300	-12,2
Mars	104 000	3,8	78 100	28,0	182 100	13,0	31 100	213 200	10,9
Avril	98 400	-5,4	62 100	-20,5	160 500	-11,9	24 600	185 100	-13,2
Mai	108 400	10,2	72 800	17,2	181 200	12,9	24 600	205 800	11,2
Juin	102 600	-5,4	75 600	3,8	178 200	-1,7	24 600	202 800	-1,5
Juillet	99 990	-2,6	76 000	0,5	175 900	-1,3	24 700	200 600	-1,1
Août	105 400	5,5	85 400	12,4	190 800	8,5	24 700	215 500	7,4
Septembre	105 100	-0,3	70 000	-18,0	175 100	-8,2	24 700	199 800	-7,3
Octobre	110 100	4,8	83 900	19,9	194 000	10,8	25 700	219 700	10,0
Novembre	104 800	-4,8	83 700	-0,2	188 500	-2,8	25 700	214 200	-2,5
Decémbre	105 800	1,0	69 200	-17,3	175 000	-7,2	25 700	200 700	-6,3
2003									
Janvier	96 300	-9,0	63 700	-7,9	160 000	-8,6	31 500	191 500	-4,6
Février	102 000	5,9	121 400	90,6	223 400	39,6	31 500	254 900	33,1
Mars	93 200	-8,6	95 700	-21,2	188 900	-15,4	31 500	220 400	-13,5
Avril	98 100	5,3	81 700	-14,6	179 800	-4,8	24 500	204 300	-7,3
Mai	95 000	-3,2	75 100	-8,1	170 100	-5,4	24 500	194 600	-4,7
Juin	98 500	3,7	82 900	10,4	181 400	6,6	24 500	205 900	5,8
Juillet	104 100	5,7	93 400	12,7	197 500	8,9	27 200	224 700	9,1
Août	100 500	-3,5	107 100	14,7	207 600	5,1	27 200	234 800	4,5
Septembre	100 600	0,1	104 400	-2,5	205 000	-1,3	27 200	232 200	-1,1
Octobre	100 900	0,3	110 500	5,8	211 400	3,1	25 900	237 300	2,2

DÉFINITIONS

AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE désigne les logements pour lesquels un permis de construire a été délivré ou qui ont fait l'objet d'une approbation en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH), mais dont la construction n'a pas commencé.

MISES EN CHANTIER désigne les logements dont la construction a atteint le stade de la mise en place de l'ensemble de la semelle de béton. Dans le cas des collectifs d'habitation, ce terme s'applique à l'ensemble de l'immeuble.

LOGEMENTS EN CONSTRUCTION désigne le nombre de logements actuellement en construction, mais qui ne sont pas achevés. Ce chiffre comprend les logements mis en chantier durant le mois courant, moins les logements achevés au cours du même mois.

ACHÈVEMENTS
Dans le cas des maisons individuelles et jumelées, on considère que l'habitation est achevée lorsque 90 % ou plus des travaux ont été exécutés. Dans certains cas, on peut considérer qu'une habitation est achevée et prête à être occupée lorsqu'il ne reste plus que quelques travaux saisonniers à exécuter ou de légères infractions au *Code du bâtiment* à corriger.

Dans le cas des ensembles de maisons en rangée et d'appartements, on considère que l'ensemble est achevé lorsque 90 % ou plus des logements en faisant partie sont prêts à être occupés.

LOG. ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS désigne les logements neufs achevés qui n'ont pas été vendus ni loués.

OFFRE TOTALE désigne l'offre totale de logements neufs, y compris les autorisations de construire, les logements en construction et les logements achevés et non écoulés.

LOGEMENTS ÉCOULÉS désigne les logements neufs achevés qui ont été vendus ou loués. Ces chiffres sont tirés des résultats d'une enquête effectuée au moment de l'achèvement des bâtiments. Les logements vendus ou loués avant la construction ne sont inclus qu'à l'étape de l'achèvement (les moyennes sur trois mois et sur douze mois font abstraction des chiffres du mois courant).

Le rapport *Actualités habitation* pour le marché de Toronto est publié mensuellement. Un abonnement annuel coûte 100 $, taxes en sus. Pour obtenir des renseignements ou pour commander des exemplaires de ce rapport, veuillez communiquer avec le service à la clientèle de la région de l'Ontario (tél. : 1 800 493-0059).

© 2003 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entre- posage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés.

ACTUALITÉS HABITATION

Toronto

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

NOVEMBRE 2003

Mises en chantier : *Les mises en chantier d'appartements en copropriété connaissent un répit dans la RMR de Toronto en novembre*

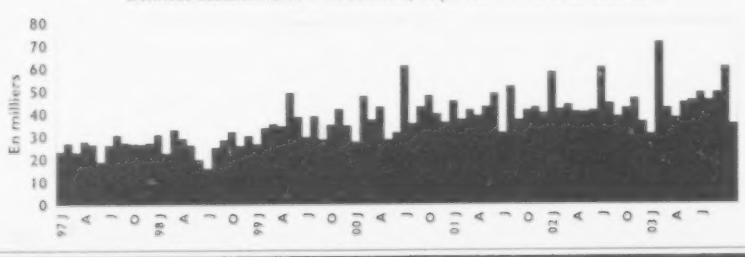
- La construction résidentielle a ralenti dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Toronto en novembre. Le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier est descendu à 34 400, en baisse de 42,1 % par rapport au mois d'octobre, qui s'était révélé plus actif que prévu.
- Toujours en données désaisonnalisées annualisées (DDA), en novembre, les mises en chantier de logements collectifs se sont repliées de 63,3 % par rapport au mois précédent et sont tombées à 15 000, leur niveau le plus bas de l'année, à une exception près, alors que les mises en chantier de logements individuels – toujours fortes – ont augmenté de 4,9 %, pour se fixer à 19 400. En chiffres réels, les mises en chantier d'habitations dans la RMR de Toronto ont été au nombre de 3 158 en novembre 2003, ce qui représente un recul de 25,3 % par rapport à novembre 2002.
- Après avoir connu un essor fulgurant en octobre, en raison de la forte demande refoulée des dernières années provenant des accédants à la propriété, le marché des copropriétés neuves a connu un répit, en novembre. La baisse des coûts d'emprunt, la vitalité du marché de la revente et la faiblesse des stocks de logements achevés et invendus continuent de soutenir la construction de copropriétés.
- Pour la période de onze mois allant de janvier à novembre 2003, le nombre de mises en chantier d'habitations dans la RMR de Toronto dépasse de 3,8 % le niveau relevé à la même période en 2002. On construit moins de maisons individuelles qu'en 2002, alors que la construction de logements collectifs (en particulier d'appartements en copropriété et d'appartements locatifs d'initiative privée) est plus intense – de 18,4 % – qu'à pareille date l'année dernière.
- À l'échelle nationale, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier d'habitations a diminué de 10,2 %, passant de 237 300 (chiffre révisé), en octobre, à 213 000, en novembre; dans les centres urbains de l'Ontario, il a fléchi de 20,7 %, pour s'établir à 72 800. Seuls les marchés de l'habitation de la région de l'Atlantique et du Québec ont vu leur activité s'intensifier, en novembre.

SOMMAIRE

1 Mises en chantier
2 Indicateurs économiques
2 Marché de la revente
4 Ventes de logements neufs
5 Tableaux des mises en chantier
8 Définitions

Mises en chantier, RMR de Toronto

Données désaisonnalisées annualisées, de janvier 1997 à novembre 2003



SCHL Toronto, Analyse de marché

Ted Tsiakopoulos
Tél. : (416) 218-3407
ttsiako@cmhc-schl.gc.ca

Erica McLerie
Tél. : (416) 218-3318
emclerie@cmhc-schl.gc.ca

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Indicateurs économiques : *L'économie américaine remonte la pente*

- Le taux d'escompte de la Banque du Canada est demeuré inchangé en novembre, à 3,00 %.
- Le taux hypothécaire moyen des prêts d'une durée de trois ans a légèrement augmenté en novembre. Il est passé de 5,35 %, en octobre, à 5,51 %, en novembre, ce qui demeure exceptionnellement bas. Les données économiques positives provenant des États-Unis et l'amélioration des marchés boursiers ont contribué à la hausse des rendements.
- En novembre, les mensualités se rapportant à un prêt hypothécaire de 100 000 $, contracté pour une période de trois ans et amorti sur 25 ans, se sont fixées à 611 $, en baisse par rapport à celles de 630 $ observées un an plus tôt.
- Pour un deuxième mois d'affilée, la situation de l'emploi s'est améliorée à Toronto, en novembre. Le nombre désaisonnalisé d'emplois a augmenté de 6 200, tandis que le nombre désaisonnalisé de travailleurs (population active) a reculé de 4 500. Par conséquent, le taux de chômage est descendu à 7,6 %.
- À Toronto, l'Indice des prix des logements neufs (IPLN) s'est accru de 4,9 % entre octobre 2002 et octobre 2003, principalement en raison de la hausse du coût des matériaux de construction et des terrains.
- Selon le plus récent Indice des prix à la consommation (IPC), les prix à la consommation ont crû de 0,4 % à Toronto entre octobre et novembre, alors qu'ils se sont alourdis de 2,4 % entre novembre 2002 et novembre 2003. À l'échelle nationale, l'IPC a augmenté de 0,2 % en novembre, en raison de la hausse des prix des véhicules automobiles, des légumes frais, du bœuf et du gaz naturel. Les prix ont en effet augmenté de 1,6 % sur un an, comme en octobre; il s'agit de leur plus faible progression sur douze mois depuis juin 2002. Toutefois, l'IPCX, qui ne tient pas compte des huit composantes les plus instables, a augmenté de 1,8 % en novembre, ce qui correspond à une cinquième hausse mensuelle consécutive inférieure à la barre de 2 %.

Marché de la revente : *Un cinquième mois record d'affilée, grâce aux bas taux hypothécaires qui continent d'alimenter l'activité sur le marché*

- L'année 2003 sera la meilleure jamais observée depuis la création de la chambre immobilière de Toronto. Pour un sixième mois d'affilée, les ventes de logements existants ont atteint un niveau record, en novembre. Leur nombre

Suite à la page 3

Tableau 1 - Indicateurs économiques

	Taux d'intérêt et taux de change			IPC d'ensemble	IPLN	Taux d'emploi	Taux de chômage
	Taux d'escompte	Taux hyp. trois ans	Taux de change ($ US / $ CAN)	Toronto 1992=100	Toronto 1997=100	(%) Toronto	(%) Toronto
2001							
Décembre	2,50	5,64	62,70	118,1	111,4	64,8	6,9
2002							
Janvier	2,25	5,60	62,80	117,8	111,6	65,0	7,1
Février	2,25	5,61	62,18	118,8	112,7	65,1	7,1
Mars	2,25	5,97	62,75	120,1	112,7	65,2	7,0
Avril	2,50	6,35	63,96	120,0	113,3	65,1	7,0
Mai	2,50	6,40	65,16	120,0	113,9	64,9	7,2
Juin	2,75	6,40	65,76	120,5	113,9	64,6	7,4
Juillet	3,00	6,33	63,12	120,9	114,2	64,3	7,5
Août	3,00	6,02	64,12	121,6	114,7	64,2	7,9
Septembre	3,00	5,92	63,41	121,0	114,8	64,3	8,0
Octobre	3,00	5,90	64,20	121,7	115,5	64,6	8,0
Novembre	3,00	5,83	63,54	122,1	116,2	64,8	7,4
Décembre	3,00	5,81	64,60	122,2	116,4	65,0	7,1
2003							
Janvier	3,00	5,79	65,32	123,2	116,5	65,1	7,0
Février	3,00	5,81	66,88	124,1	117,1	65,2	7,1
Mars	3,25	5,84	67,98	124,3	117,2	65,2	7,2
Avril	3,50	5,97	68,59	123,5	117,6	65,2	7,3
Mai	3,50	5,71	72,12	123,4	118,9	65,0	7,6
Juin	3,50	5,20	74,48	123,7	119,1	64,7	8,0
Juillet	3,25	5,29	71,44	124,0	119,7	64,4	8,3
Août	3,25	5,31	71,58	124,6	120,5	64,2	8,4
Septembre	3,00	5,45	74,23	124,8	120,9	64,0	8,3
Octobre	3,00	5,35	76,50	124,5	121,2	64,1	8,0
Novembre	3,00	5,51	76,44	125,0		64,1	7,6

désaisonnalisé annualisé est demeuré élevé, à 76 000, même s'il a reculé de 16,4 % par rapport à octobre. Il s'agit du meilleur résultat mensuel jamais enregistré sur le marché de la revente en novembre par la chambre immobilière de Toronto. La faiblesse exceptionnelle des taux hypothécaires et l'accroissement du nombre d'inscriptions continuent d'alimenter les ventes de logements existants, qui sont prisés tant par les accédants à la propriété que par les acheteurs d'une habitation d'un cran supérieur.

- Le nombre désaisonnalisé de nouvelles inscriptions est descendu à 10 858 en novembre. Les facteurs économiques et démographiques continuent tous les deux de favoriser l'achat de logements d'un cran supérieur.

Suite à la page 4

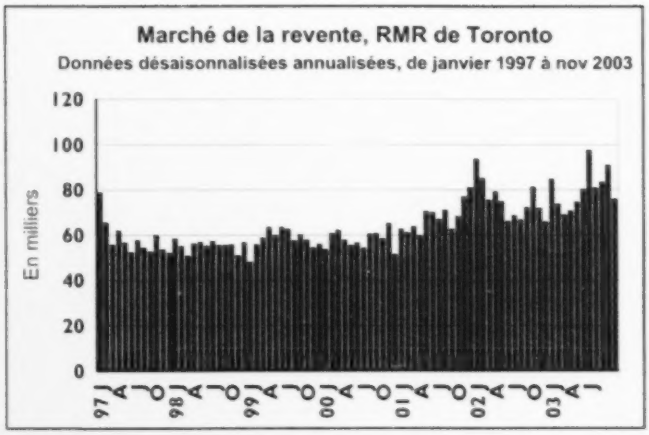


Tableau 2 - Marché de la revente, Chambre immobiliere de Toronto

	Nombre de ventes	Ventes DDA	Nombre d'inscriptions	Inscriptions DDA	Rapport ventes-inscriptions (%)	Rapport ventes-inscriptions DDA	Prix moyen ($)	Prix médian ($)
2001								
Décembre	4 762	87 000	4 214	9 047	113,0	80,2	255,584 $	223 945 $
2002								
Janvier	4 869	93 600	8 369	9 169	58,2	85,1	262 919 $	227 500 $
Février	6 866	85 100	9 552	8 962	71,9	79,1	270 883 $	234 000 $
Mars	7 602	75 600	11 330	8 934	67,1	70,5	274 874 $	237 000 $
Avril	8 181	79 100	11 921	9 441	68,6	69,8	277 664 $	238 000 $
Mai	8 042	74 900	11 894	9 270	67,6	67,3	278 323 $	240 000 $
Juin	6 627	66 300	8 909	7 991	74,4	69,2	278 638 $	239 000 $
Juillet	5 727	68 700	8 666	9 356	66,1	61,2	274 348 $	237 000 $
Août	5 418	67 000	8 255	8 913	65,6	62,7	266 154 $	237 000 $
Septembre	5 846	72 200	9 614	9 334	60,8	64,5	282 765 $	245 000 $
Octobre	6 455	81 200	9 790	10 262	65,9	66,0	279 771 $	245 000 $
Novembre	5 537	72 000	7 328	9 253	75,6	64,8	285 323 $	242 000 $
Décembre	3 589	66 100	4 169	8 989	86,1	61,2	275 002 $	239 900 $
TOTAL	**74 759**		**109 797**		**68,1**		**275 371 $**	
2003								
Janvier	4 403	84 700	10 033	11 025	43,9	64,0	281 292 $	243 800 $
Février	5 965	73 800	10 631	9 973	56,1	61,7	289 954 $	248 500 $
Mars	6 986	69 200	12 842	10 096	54,4	57,1	290 185 $	252 500 $
Avril	7 307	70 800	12 847	10 220	56,9	57,8	292 783 $	253 000 $
Mai	8 025	74 600	14 032	10 886	57,2	57,1	298 451 $	256 100 $
Juin	8 033	80 300	12 353	11 069	65,0	60,5	295 053 $	255 000 $
Juillet	8 084	97 400	12 059	13 065	67,0	62,1	289 880 $	254 900 $
Août	6 549	80 900	10 140	10 927	64,6	61,7	285 366 $	253 500 $
Septembre	6 751	83 400	12 768	12 408	52,9	56,0	297 398 $	257 000 $
Octobre	7 227	90 900	11 423	11 999	63,3	63,2	304 844 $	263 000 $
Novembre	5 847	76 000	8 632	10 858	67,7	58,3	301 612 $	260 000 $

Source : Chambre immobiliere de Toronto

Tableau 2A - Prix de revente moyen des maison des maisons individuelles, RMR de Toronto

RÉGION	Novembre 2002	Novembre 2003	Variation en %	CUMUL 2002	CUMUL 2003	Variation en %
Ajax, Pickering, Uxbridge	263 574 $	290 980 $	10,4	265 861 $	282 161 $	6,1
Brampton, Caledon	282 666 $	305 609 $	8,1	273 865 $	297 318 $	8,6
Toronto	426 945 $	450 606 $	5,5	405 149 $	427 101 $	5,4
Mississauga	345 225 $	367 753 $	6,5	342 014 $	368 984 $	7,9
Oakville, Milton, Halton Hills	333 246 $	362 244 $	8,7	320 147 $	348 620 $	8,9
Région de York	376 288 $	388 806 $	3,3	367 834 $	393 240 $	6,9
RMR de Toronto	**371 427 $**	**390 227 $**	**5,1**	**355 352 $**	**378 483 $**	**6,5**

Source : Chambre immobiliere de Toronto

- Le rapport ventes-nouvelles inscriptions désaisonnalisé a baissé en novembre pour se fixer à 58,3 %. C'est dans la banlieue de Toronto que le marché demeure le plus tendu.
- En novembre toujours, le prix de revente moyen est descendu à 301 612 $. Les prix ont crû de 5,7 % entre novembre 2002 et novembre 2003.
- Dans la RMR de Toronto, le prix moyen des maisons individuelles s'est établi à 390 227 $ en novembre 2003, en hausse de 5,1 % par rapport à novembre 2002. Le prix des appartements en copropriété a progressé de 2,7 % au cours de la même période, pour se chiffrer à 215 028 $.

Ventes de logements neufs : *Un accroissement des mises en chantier d'ensembles d'habitation fait monter les ventes de copropriétés*

- Les ventes de logements neufs ont atteint en novembre leur plus haut niveau depuis le début de 2003 et leur volume le plus élevé jamais enregistré en novembre dans la RMR. Le nombre désaisonnalisé annualisé de transactions a progressé de 14,4 % entre octobre et novembre, passant de 48 000 (chiffre révisé) à 54 900. Ce sont les ventes d'appartements en copropriété dans des tours d'habitations qui ont soutenu le marché du neuf en novembre, car 37 % des logements neufs vendus étaient de ce type.
- Pour ce qui est des chiffres réels, le nombre réel de ventes de logements neufs s'est établi à 4 591 en novembre dans l'agglomération de Toronto, en hausse de 16,7 % par rapport

Suite à la page 5

Tableau 3 - Vente de logements neufs, aggl. de Toronto, 2002-2003

	IMMEUBLE BAS		IMMEUBLE DE GRANDE HAUTEUR		TOTAL		VARIATION EN %	DDA	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002-2003	2002	2003
Janvier	3 827	2 277	948	636	4 775	2 913	-39,0	67 600	41 100
Février	4 626	2 513	1 780	954	6 406	3 467	-45,9	71 500	38 600
Mars	4 648	2 761	1 963	833	6 611	3 594	-45,6	63 000	34 200
Avril	3 795	2 570	1 496	790	5 291	3 360	-36,5	51 100	32 600
Mai	3 469	3 266	1 604	1 155	5 073	4 421	-12,9	55 500	48 600
Juin	2 892	2 830	1 354	1 373	4 246	4 203	-1,0	50 300	49 800
Juillet	2 534	2 598	1 061	1 082	3 595	3 680	2,4	50 000	51 200
Août	2 361	2 382	1 057	781	3 418	3 163	-7,5	47 800	44 400
Septembre	2 752	2 756	1 185	884	3 937	3 640	-7,5	49 500	45 700
Octobre	2 896	2 794	1 502	1 634	4 398	4 428	0,7	47 800	48 000
Novembre	2 734	2 905	1 200	1 686	3 934	4 591	16,7	47 100	54 900
Décembre	2 001		645		2 646			46 300	
TOTAL	38 535	29 652	15 795	11 808	54 330	41 460			

SOURCES : Greater Toronto Home Builders' Association, New Homes Sales Report, préparé par Realnet Canada; SCHL

**Tous les chiffres sont corrigés mensuellement

Tableau 4 - Prix moyen des maisons individuelles écoulées, RMR de Toronto

RÉGION	Novembre 2002	Novembre 2003	Variation en %	CUMUL 2002	CUMUL 2003	Variation en %
Ajax, Pickering, Uxbridge	318 743 $	312 419 $	-2,0	300 685 $	311 740 $	3,7
Brampton, Caledon	256 091 $	312 460 $	22,0	244 343 $	281 209 $	15,1
Toronto	611 795 $	631 006 $	3,1	552 006 $	521 878 $	-5,5
Mississauga	335 917 $	387 255 $	15,3	324 656 $	338 638 $	4,3
Oakville, Milton, Halton Hills	315 525 $	345 856 $	9,6	320 387 $	330 006 $	3,0
Région de York	328 212 $	362 179 $	10,3	325 946 $	350 597 $	7,6
RMR de Toronto	**324 547 $**	**363 278 $**	**11,9**	**313 082 $**	**345 944 $**	**10,5**

Source : SCHL

Tableau 4A - Logements individuels écoulés, selon la fourchette de prix

NOVEMBRE	FOURCHETTES DE PRIX							
RÉGION	<150 000 $	150 000 $ - 199 999 $	200 000 $ - 249 999 $	250 000- $ 299 999 $	300 000 $ - 349 999 $	350 000 $ - 399 999 $	400 000 $ et +	TOTAL
Ajax, Pickering, Uxbridge	1	2	12	11	20	5	11	62
Brampton, Caledon	1	3	30	208	154	33	31	460
Toronto	0	0	15	40	12	2	50	119
Mississauga	1	0	4	48	51	14	45	163
Oakville, Milton, Halton Hills	16	2	17	51	52	19	40	197
Région de York	0	4	25	122	222	153	156	682
RMR de Toronto	**19**	**28**	**114**	**483**	**511**	**227**	**335**	**1 717**

Source : SCHL

Tableau 5 - Sommaire de la construction résidentielle
RMR de Toronto - Novembre 2003

	PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOCATIF				
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ		PRIVÉ		LOC. VIAGÈRE		TOTAL
	INDIV.	JUM.	RANGÉE	RANGÉE	APP.	RANGÉE	APP.	RANGÉE	APP.	GLOBAL
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE										
Novembre 2003	2 906	679	666	164	1 250	0	36	0	0	5 701
Novembre 2002	2 709	421	536	155	1 475	145	220	0	0	5 661
MISES EN CHANTIER										
Novembre 2003	1 758	558	477	10	156	96	103	0	0	3 158
Novembre 2002	1 677	190	260	135	1 658	0	306	0	0	4 226
Variation en %	4,8	193,7	83,5	-92,6	-90,6	nd	-66,3	nd	nd	-25,3
Cumul 2003	18 148	4 494	4 249	1 077	12 447	156	2 023	0	0	42 594
Cumul 2002	20 387	4 906	4 017	1 523	9 057	160	895	0	84	41 029
Variation en %	-11,0	-8,4	5,8	-29,3	37,4	-2,5	126,0	nd	-100,0	3,8
EN CONSTRUCTION										
Novembre 2003	11 516	2 895	3 087	703	19 713	224	2 005	0	60	40 203
Novembre 2002	9 967	2 242	2 394	1 065	18 750	25	996	0	84	35 523
LOG. ACHEVÉS										
Novembre 2003	1 730	382	262	118	354	0	0	0	0	2 846
Novembre 2002	1 799	472	349	240	1 494	0	7	0	0	4 361
Variation en %	-3,8	-19,1	-24,9	-50,8	-76,3	nd	-100,0	nd	nd	-34,7
Cumul 2003	16 359	3 734	3 491	1 218	9 611	163	805	0	84	35 465
Cumul 2002	18 276	5 072	3 589	1 467	10 574	278	623	0	77	39 956
Variation en %	-10,5	-26,4	-2,7	-17,0	-9,1	-41,4	29,2	nd	9,1	-11,2
ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS										
Novembre 2003	441	173	85	51	511	0	644	0	0	1 904
Novembre 2002	504	348	133	122	280	0	384	0	5	1 776
OFFRE TOTALE										
Novembre 2003	14 863	3 747	3 838	918	21 474	224	2 685	0	60	47 809
Novembre 2002	13 180	3 011	3 063	1 342	20 505	170	1 600	0	89	42 960
LOG. ÉCOULÉS										
Novembre 2003	1 717	379	283	100	361	0	8	0	0	2 848
Moyenne sur trois mois	1 643	401	393	155	986	18	18	0	0	3 614
Moyenne sur douze mois	1 537	369	325	140	1 053	16	59	0	0	3 499

Source : SCHL

au même mois en 2002. Les ventes de logements neufs ont augmenté sur un an dans tous les secteurs de l'agglomération, sauf dans les régions de Durham et de York.

- De janvier à novembre 2003, les ventes cumulatives d'habitations neuves accusent un retard de 19,8 % par rapport au rythme record observé à la même période en 2002. Grâce aux stocks toujours faibles d'habitations neuves, aux taux hypothécaires exceptionnellement bas et à la vitalité du marché de la revente, la demande d'habitations neuves demeurera vigoureuse.
- Le nombre réel de ventes de logements dans la catégorie des bâtiments de faible hauteur s'est accru de 6,3 % en regard de novembre 2002 pour s'établir à 2 905; il a bondi de 40,5 % dans la catégorie des bâtiments de grande hauteur, où il a atteint 1 686.
- En novembre, c'est la ville de Toronto qui a enregistré le plus grand nombre de ventes de logements neufs (1 349); viennent ensuite Brampton (668), Mississauga (603), Richmond Hill (394) et Markham (235). C'est par ailleurs à Toronto qu'on a vendu le plus d'appartements situés dans des bâtiments de grande hauteur dans la RMR, soit 61,8 % du total; Mississauga arrive deuxième, avec 331 ventes de ce type de logement. Ce sont les villes de Brampton, de Mississauga, de Richmond Hill et de Markham qui étaient en tête dans la catégorie des bâtiments de faible hauteur.

ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS DE 2003

L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ LOCATIF DONT VOUS AVEZ BESOIN RAPIDEMENT!

Pour réussir sur le marché d'aujourd'hui, vous avez besoin des MEILLEURS RENSEIGNEMENTS POSSIBLES. La SCHL est la source d'analyses effectuées par des experts et de données complètes sur le marché locatif dans votre collectivité. Les rapports *Télécopie RAPIDE* sur le marché locatif sont disponibles maintenant. En Ontario, ce rapport, qui fournit un résumé des résultats de l'enquête, est publié pour 27 collectivités. Seulement 30 $ (TPS en sus). Le *Rapport sur les logements locatifs*, plus détaillé, sera disponible vers la fin de décembre 2003 pour dix RMR ontariennes au prix de 40 $ (TPS en sus). Pour obtenir de plus amples renseignements ou commander vos exemplaires de la *Télécopie RAPIDE* ou du *Rapport sur les logements locatifs*, veuillez appeler au 1-800-493-0059.

Tableau 6A - Mises en chantier dans la RMR de Toronto, mois courant

	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOTAL		
	Novembre		Variation	Novembre		Variation	Novembre		Variation
	2002	2003	en %	2002	2003	en %	2002	2003	en %
Agglomération de Toronto	**1 932**	**1 889**	**-2,2**	**2 632**	**1 639**	**-37,7**	**4 564**	**3 528**	**-22,7**
RMR de Toronto	**1 677**	**1 758**	**4,8**	**2 549**	**1 400**	**-45,1**	**4 226**	**3 158**	**-25,3**
Ville de Toronto	**138**	**151**	**9,4**	**1 551**	**451**	**-70,9**	**1 689**	**602**	**-64,4**
Toronto	17	9	-47,1	523	138	-73,6	540	147	-72,8
East York	0	5	nd	2	0	-100,0	2	5	150,0
Etobicoke	5	10	100,0	65	100	53,8	70	110	57,1
North York	55	38	-30,9	929	10	-98,9	984	48	-95,1
Scarborough	61	82	34,4	18	53	194,4	79	135	70,9
York	0	7	nd	14	150	971,4	14	157	1 021,4
Région de York	**579**	**603**	**4,1**	**170**	**427**	**151,2**	**749**	**1 030**	**37,5**
Aurora	14	129	821,4	7	30	328,6	21	159	657,1
East Gwillimbury	1	27	2 600,0	0	4	nd	1	31	3 000,0
Georgina Township	16	20	25,0	0	0	nd	16	20	25,0
King Township	0	14	nd	0	0	nd	0	14	nd
Markham	86	132	53,5	107	284	165,4	193	416	115,5
Newmarket	37	18	-51,4	13	0	-100,0	50	18	-64,0
Richmond Hill	169	124	-26,6	41	103	151,2	210	227	8,1
Vaughan	254	136	-46,5	2	6	200,0	256	142	-44,5
Whitchurch-Stouffville	2	3	50,0	0	0	nd	2	3	50,0
Région de Peel	**596**	**537**	**-9,9**	**650**	**368**	**-43,4**	**1 246**	**905**	**-27,4**
Brampton	416	401	-3,6	84	195	132,1	500	596	19,2
Caledon	19	29	52,6	0	16	nd	19	45	136,8
Mississauga	161	107	-33,5	566	157	-72,3	727	264	-63,7
Région de Halton	**302**	**271**	**-10,3**	**239**	**209**	**-12,6**	**541**	**480**	**-11,3**
Burlington	52	19	-63,5	61	146	139,3	113	165	46,0
Halton Hills	0	9	nd	0	0	nd	0	9	nd
Milton	105	67	-36,2	51	51	0,0	156	118	-24,4
Oakville	145	176	21,4	127	12	-90,6	272	188	-30,9
Région de Durham	**317**	**327**	**3,2**	**22**	**184**	**736,4**	**339**	**511**	**50,7**
Ajax	65	68	4,6	0	64	nd	65	132	103,1
Brock	0	0	nd	0	0	nd	0	0	nd
Clarington	45	50	11,1	0	108	nd	45	158	251,1
Oshawa	56	51	-8,9	0	0	nd	56	51	-8,9
Pickering	8	14	75,0	0	0	nd	8	14	75,0
Scugog	0	0	nd	0	0	nd	0	0	nd
Uxbridge	9	5	-44,4	0	0	nd	9	5	-44,4
Whitby	134	139	3,7	22	12	-45,5	156	151	-3,2
Reste de la RMR de Toronto	**32**	**128**	**300,0**	**0**	**27**	**nd**	**32**	**155**	**384,4**
Bradford West Gwillimbury	0	98	nd	0	6	nd	0	104	nd
Canton de Mono	4	5	25,0	0	0	nd	4	5	25,0
New Tecumseth	17	16	-5,9	0	15	nd	17	31	82,4
Orangeville	11	9	-18,2	0	6	nd	11	15	36,4

Source : SCHL

Tableau 6B - Mises en chantier dans la RMR de Toronto, cumul annuel

	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOTAL		
	Janvier-Novembre		Variation	Janvier-Novembre		Variation	Janvier-Novembre		Variation
	2002	2003	en %	2002	2003	en %	2002	2003	en %
Agglomération de Toronto	**23 350**	**21 061**	**-9,8**	**21 848**	**25 947**	**18,8**	**45 198**	**47 008**	**4,0**
RMR de Toronto	**20 387**	**18 148**	**-11,0**	**20 642**	**24 446**	**18,4**	**41 029**	**42 594**	**3,8**
Ville de Toronto	**1 479**	**1 671**	**13,0**	**9 887**	**12 430**	**25,7**	**11 366**	**14 101**	**24,1**
Toronto	216	123	-43,1	4 073	5 865	44,0	4 289	5 988	39,6
East York	60	59	-1,7	256	95	-62,9	316	154	-51,3
Etobicoke	78	90	15,4	1 222	942	-22,9	1 300	1 032	-20,6
North York	528	436	-17,4	3 031	4 161	37,3	3 559	4 597	29,2
Scarborough	572	941	64,5	1 165	1 183	1,5	1 737	2 124	22,3
York	25	22	-12,0	140	184	31,4	165	206	24,8
Région de York	**7 174**	**6 162**	**-14,1**	**3 867**	**3 847**	**-0,5**	**11 041**	**10 009**	**-9,3**
Aurora	209	633	202,9	61	328	437,7	270	961	255,9
East Gwillimbury	70	53	-24,3	0	4	nd	70	57	-18,6
Georgina Township	230	157	-31,7	86	63	-26,7	316	220	-30,4
King Township	61	165	170,5	0	30	nd	61	195	219,7
Markham	2 211	1 880	-15,0	1 175	1 773	50,9	3 386	3 653	7,9
Newmarket	226	295	30,5	313	306	-2,2	539	601	11,5
Richmond Hill	1 041	1 288	23,7	1 106	664	-40,0	2 147	1 952	-9,1
Vaughan	2 987	1 579	-47,1	1 126	679	-39,7	4 113	2 258	-45,1
Whitchurch-Stouffville	139	112	-19,4	0	0	nd	139	112	-19,4
Région de Peel	**7 605**	**5 958**	**-21,7**	**4 873**	**6 218**	**27,6**	**12 478**	**12 176**	**-2,4**
Brampton	4 649	4 228	-9,1	1 204	1 877	55,9	5 853	6 105	4,3
Caledon	443	418	-5,6	30	131	336,7	473	549	16,1
Mississauga	2 513	1 312	-47,8	3 639	4 210	15,7	6 152	5 522	-10,2
Région de Halton	**3 149**	**3 210**	**1,9**	**2 354**	**2 308**	**-2,0**	**5 503**	**5 518**	**0,3**
Burlington	568	450	-20,8	797	781	-2,0	1 365	1 231	-9,8
Halton Hills	268	355	32,5	64	9	-85,9	332	364	9,6
Milton	984	1 062	7,9	600	827	37,8	1 584	1 889	19,3
Oakville	1 329	1 343	1,1	893	691	-22,6	2 222	2 034	-8,5
Région de Durham	**3 943**	**4 060**	**3,0**	**867**	**1 144**	**31,9**	**4 810**	**5 204**	**8,2**
Ajax	689	780	13,2	245	111	-54,7	934	891	-4,6
Brock	21	16	-23,8	0	0	nd	21	16	-23,8
Clarington	611	597	-2,3	133	126	-5,3	744	723	-2,8
Oshawa	734	592	-19,3	56	50	-10,7	790	642	-18,7
Pickering	188	109	-42,0	134	152	13,4	322	261	-18,9
Scugog	173	84	-51,4	0	0	nd	173	84	-51,4
Uxbridge	122	177	45,1	0	52	nd	122	229	87,7
Whitby	1 405	1 705	21,4	299	653	118,4	1 704	2 358	38,4
Reste de la RMR de Toronto	**549**	**531**	**-3,3**	**79**	**109**	**38,0**	**628**	**640**	**1,9**
Bradford West Gwillimbury	251	209	-16,7	8	51	537,5	259	260	0,4
Canton de Mono	26	18	-30,8	0	0	nd	26	18	-30,8
New Tecumseth	114	147	28,9	20	27	35,0	134	174	29,9
Orangeville	158	157	-0,6	51	31	-39,2	209	188	-10,0

Source : SCHL

Tableau 7 - Mises en chantier au Canada, 2001-2003

	RÉGIONS URBAINES						AUTRES RÉGIONS	TOTAL	
	Log. indiv.	Variation en %	Log. coll.	Variation en %	Total	Variation en %	(Trimestre)	GLOBAL	Variation en %
2001									
Décembre	90 000	3,7	70 300	13,0	160 300	7,6	20 700	181 000	6,7
2002									
Janvier	91 800	2,0	96 200	36,8	188 000	17,3	31 100	219 100	21,0
Février	100 200	9,2	61 000	-36,6	161 200	-14,3	31 100	192 300	-12,2
Mars	104 000	3,8	78 100	28,0	182 100	13,0	31 100	213 200	10,9
Avril	98 400	-5,4	62 100	-20,5	160 500	-11,9	24 600	185 100	-13,2
Mai	108 400	10,2	72 800	17,2	181 200	12,9	24 600	205 800	11,2
Juin	102 600	-5,4	75 600	3,8	178 200	-1,7	24 600	202 800	-1,5
Juillet	99 990	-2,6	76 000	0,5	175 900	-1,3	24 700	200 600	-1,1
Août	105 400	5,5	85 400	12,4	190 800	8,5	24 700	215 500	7,4
Septembre	105 100	-0,3	70 000	-18,0	175 100	-8,2	24 700	199 800	-7,3
Octobre	110 100	4,8	83 900	19,9	194 000	10,8	25 700	219 700	10,0
Novembre	104 800	-4,8	83 700	-0,2	188 500	-2,8	25 700	214 200	-2,5
Decémbre	105 800	1,0	69 200	-17,3	175 000	-7,2	25 700	200 700	-6,3
2003									
Janvier	96 300	-9,0	63 700	-7,9	160 000	-8,6	31 500	191 500	-4,6
Février	102 000	5,9	121 400	90,6	223 400	39,6	31 500	254 900	33,1
Mars	93 200	-8,6	95 700	-21,2	188 900	-15,4	31 500	220 400	-13,5
Avril	98 100	5,3	81 700	-14,6	179 800	-4,8	24 500	204 300	-7,3
Mai	95 000	-3,2	75 100	-8,1	170 100	-5,4	24 500	194 600	-4,7
Juin	98 500	3,7	82 900	10,4	181 400	6,6	24 500	205 900	5,8
Juillet	104 100	5,7	93 400	12,7	197 500	8,9	27 200	224 700	9,1
Août	100 500	-3,5	107 100	14,7	207 600	5,1	27 200	234 800	4,5
Septembre	100 600	0,1	104 400	-2,5	205 000	-1,3	27 200	232 200	-1,1
Octobre	100 900	0,3	110 500	5,8	211 400	3,1	25 900	237 300	2,2
Novembre	104 400	3,5	82 700	-25,2	187 100	-11,5	25 900	213 000	-10,2

DÉFINITIONS

AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE désigne les logements pour lesquels un permis de construire a été délivré ou qui ont fait l'objet d'une approbation en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH), mais dont la construction n'a pas commencé.

MISES EN CHANTIER désigne les logements dont la construction a atteint le stade de la mise en place de l'ensemble de la semelle de béton. Dans le cas des collectifs d'habitation, ce terme s'applique à l'ensemble de l'immeuble.

LOGEMENTS EN CONSTRUCTION désigne le nombre de logements actuellement en construction, mais qui ne sont pas achevés. Ce chiffre comprend les logements mis en chantier durant le mois courant, moins les logements achevés au cours du même mois.

ACHÈVEMENTS
Dans le cas des maisons individuelles et jumelées, on considère que l'habitation est achevée lorsque 90 % ou plus des travaux ont été exécutés. Dans certains cas, on peut considérer qu'une habitation est achevée et prête à être occupée lorsqu'il ne reste plus que quelques travaux saisonniers à exécuter ou de légères infractions au *Code du bâtiment* à corriger.

Dans le cas des ensembles de maisons en rangée et d'appartements, on considère que l'ensemble est achevé lorsque 90 % ou plus des logements en faisant partie sont prêts à être occupés.

LOG. ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS désigne les logements neufs achevés qui n'ont pas été vendus ni loués.

OFFRE TOTALE désigne l'offre totale de logements neufs, y compris les autorisations de construire, les logements en construction et les logements achevés et non écoulés.

LOGEMENTS ÉCOULÉS désigne les logements neufs achevés qui ont été vendus ou loués. Ces chiffres sont tirés des résultats d'une enquête effectuée au moment de l'achèvement des bâtiments. Les logements vendus ou loués avant la construction ne sont inclus qu'à l'étape de l'achèvement (les moyennes sur trois mois et sur douze mois font abstraction des chiffres du mois courant).

Le rapport *Actualités habitation* pour le marché de Toronto est publié mensuellement. Un abonnement annuel coûte 100 $, taxes en sus. Pour obtenir des renseignements ou pour commander des exemplaires de ce rapport, veuillez communiquer avec le service à la clientèle de la région de l'Ontario (tél. : 1 800 493-0059).

© 2003 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entre- posage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés.

ACTUALITÉS HABITATION

Toronto

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

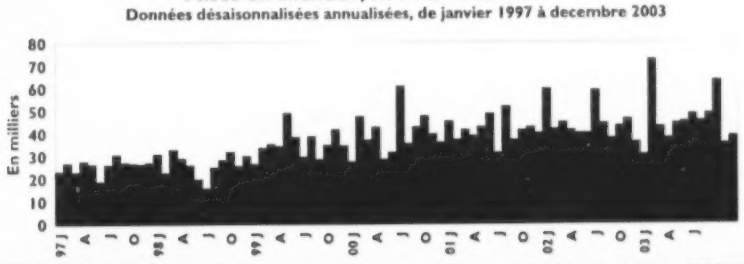
DECEMBER 2003

Mises en chantier : *Un sommet de 45 000 mises en chantier d'habitations est atteint dans la RMR de Toronto en 2003*

- Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Toronto, la construction résidentielle a été plus intense en décembre qu'en novembre. Le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier est monté à 38 100; c'est 9,5 % de plus que le chiffre révisé de 34 800 établi pour novembre. Malgré cette amélioration, ce niveau d'activité demeure inférieur à la moyenne récente en raison de la lenteur de la construction dans la catégorie des logements collectifs.
- Les mises en chantier de maisons individuelles ont continué d'avoir du ressort en décembre. Leur nombre désaisonnalisé annualisé a légèrement diminué, soit de 3,1 %, par rapport au mois précédent pour se fixer à 18 900, contre 19 500 (chiffre révisé) en novembre. La construction de collectifs a fait un bond de 25,5 % en décembre et le chiffre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier a atteint 19 200. Ce résultat est néanmoins inférieur à ceux affichés plus tôt en 2003. En chiffres réels, les mises en chantier d'habitations ont été au nombre de 2 881 dans la RMR de Toronto en décembre 2003, ce qui représente une avancée de 3,8 % par rapport à décembre 2002.
- Le secteur de la construction résidentielle de Toronto est demeuré vigoureux tout au long de 2003. Il semble avoir atteint un sommet cyclique, dans une large mesure grâce au rattrapage effectué dans le segment des appartements en copropriété. Les taux d'intérêt – à des niveaux qui n'avaient pas été si bas depuis des générations – ont aidé à diminuer l'écart entre les frais de possession d'un logement et les loyers, faisant ainsi augmenter le nombre d'accédants à la propriété. Il en a découlé un raffermissement de la demande d'appartements en copropriété offerts à prix modéré. Plus tard en 2004, on peut s'attendre à voir un meilleur équilibre sur le marché de la copropriété, en raison d'une amélioration de l'offre et d'un nombre accru de logements locatifs vacants. Cette situation aura pour effet de modérer la construction de logements collectifs, ce qui fera baisser le total des mises en chantier d'habitations.
- Le secteur de la construction résidentielle de la RMR de Toronto a enregistré une performance exceptionnelle en 2003. L'activité s'est améliorée de 3,8 % par rapport à 2002, pour un total de 45 475 mises en chantier. La construction de maisons individuelles est demeurée intense, avec un total de 19 626 mises en chantier, mais elle a tout de même ralenti de 11,3 % par rapport à l'année précédente. La catégorie des logements collectifs a été le principal moteur de la croissance du secteur en 2003, avec en tête le segment des copropriétés, dont le total des mises en chantier a grimpé de 19,2 % pour atteindre 25 849.

Mises en chantier, RMR de Toronto

Données désaisonnalisées annualisées, de janvier 1997 à décembre 2003



SCHL Toronto, Analyse de marché

Ted Tsiakopoulos
Tél. : (416) 218-3407
ttsiako@cmhc-schl.gc.ca

Erica McLerie
Tél. : (416) 218-3318
emclerie@cmhc-schl.gc.ca

SOMMAIRE

1 Mises en chantier
2 Indicateurs économiques
2 Marché de la revente
4 Ventes de logements neufs
5 Tableaux des mises en chantier
8 Définitions

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

- À l'échelle nationale, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier d'habitations a augmenté de 1,2 % en décembre pour se fixer à 219 400, comparativement à 216 800 (chiffre révisé) en novembre. Dans les centres urbains de l'Ontario, il a monté de 4,6 %, pour s'établir à 77 100. La région de l'Atlantique et la Colombie-Britannique ont également affiché une hausse des mises en chantier en décembre.

Indicateurs économiques : *L'emploi est en croissance à Toronto au quatrième trimestre*

- Le taux d'escompte de la Banque du Canada est demeuré inchangé en décembre, à 3,00 %. Il a toutefois été abaissé à 2,75 % le 20 janvier 2004, en raison d'une révision à la baisse de la prévision de croissance du PIB pour 2004 et des craintes suscitées par l'appréciation du dollar canadien.
- Le taux hypothécaire moyen des prêts d'une durée de trois ans a légèrement augmenté en décembre; il s'est établi à 5,54 %, contre 5,51 % en novembre. Ce taux demeure exceptionnellement bas.
- En décembre, les mensualités se rapportant à un prêt hypothécaire de 100 000 $, contracté pour une période de trois ans et amorti sur 25 ans, s'élevaient à 613 $, en baisse par rapport à celles de 629 $ observées un an plus tôt.
- Pour un troisième mois d'affilée, la situation de l'emploi s'est améliorée à Toronto, en décembre. Le nombre désaisonnalisé d'emplois a augmenté de 10 400 pendant que le nombre désaisonnalisé de travailleurs (population active) progressait de seulement 1 400. Par conséquent, le taux de chômage est descendu à 7,3 %. La vigueur des marchés des obligations et des actions a stimulé les secteurs de la construction et des services financiers en 2003.
- L'Indice des prix des logements neufs (IPLN) s'est accru de 5,4 % à Toronto entre novembre 2002 et novembre 2003, principalement en raison de la hausse des coûts des matériaux de construction, de la main-d'œuvre et des terrains.
- Selon le plus récent Indice des prix à la consommation (IPC), les prix à la consommation ont crû de 0,3 % à Toronto entre novembre et décembre; leur hausse a été de 2,6 % entre décembre 2002 et décembre 2003. À l'échelle nationale, l'IPC a augmenté de 0,4 % en décembre, en raison de la hausse des prix des logements, des boissons alcoolisées, des produits du tabac et des produits alimentaires. Les prix ont progressé de 2,0 % sur un an, ce qui tient essentiellement au fait qu'un grand nombre de consommateurs ontariens se sont fait rembourser une partie de leur facture d'électricité en décembre 2002. Toutefois, l'IPCX,

Suite à la page 3

Tableau 1 - Indicateurs économiques

	Taux d'intérêt et taux de change			IPC d'ensemble	IPLN	Taux d'emploi	Taux de chômage
	Taux d'escompte	Taux hyp. trois ans	Taux de change ($ US / $ CAN)	Toronto 1992=100	Toronto 1997=100	(%) Toronto	(%) Toronto
2002							
Janvier	2,25	5,60	62,80	117,8	111,6	65,0	7,1
Février	2,25	5,61	62,18	118,8	112,7	65,1	7,1
Mars	2,25	5,97	62,75	120,1	112,7	65,2	7,0
Avril	2,50	6,35	63,96	120,0	113,3	65,1	7,0
Mai	2,50	6,40	65,16	120,0	113,9	64,9	7,2
Juin	2,75	6,40	65,76	120,5	113,9	64,6	7,4
Juillet	3,00	6,33	63,12	120,9	114,2	64,3	7,5
Août	3,00	6,02	64,12	121,6	114,7	64,2	7,9
Septembre	3,00	5,92	63,41	121,0	114,8	64,3	8,0
Octobre	3,00	5,90	64,20	121,7	115,5	64,6	8,0
Novembre	3,00	5,83	63,54	122,1	116,2	64,8	7,4
Décembre	3,00	5,81	64,60	122,2	116,4	65,0	7,1
2003							
Janvier	3,00	5,79	65,32	123,2	116,5	65,1	7,0
Février	3,00	5,81	66,88	124,1	117,1	65,2	7,1
Mars	3,25	5,84	67,98	124,3	117,2	65,2	7,2
Avril	3,50	5,97	68,59	123,5	117,6	65,2	7,3
Mai	3,50	5,71	72,12	123,4	118,9	65,0	7,6
Juin	3,50	5,20	74,48	123,7	119,1	64,7	8,0
Juillet	3,25	5,29	71,44	124,0	119,7	64,4	8,3
Août	3,25	5,31	71,58	124,6	120,5	64,2	8,4
Septembre	3,00	5,45	74,23	124,8	120,9	64,0	8,3
Octobre	3,00	5,35	76,50	124,5	121,2	64,1	8,0
Novembre	3,00	5,51	76,44	125,0	122,5	64,1	7,6
Decembre	3,00	5,54	77,38	125,4		64,2	7,3

qui ne tient pas compte des huit composantes les plus instables, a augmenté de 2,2 % en décembre.

Marché de la revente : *2003, la meilleure année de l'histoire pour le marché de la revente*

- L'année 2003 est la meilleure jamais observée depuis la création de la chambre immobilière de Toronto. C'est 78 898 ventes qui ont été conclues en 2003, soit 5,5 % de plus que le sommet record atteint en 2002.
- Le nombre désaisonnalisé annualisé de ventes de logements existants est demeuré élevé en décembre, à 77 200, en hausse de 1,6 % par rapport à novembre. Il s'agit du deuxième résultat en importance de l'histoire de la chambre immobilière de Toronto pour ce qui est des ventes de logements existants au

Suite à la page 4

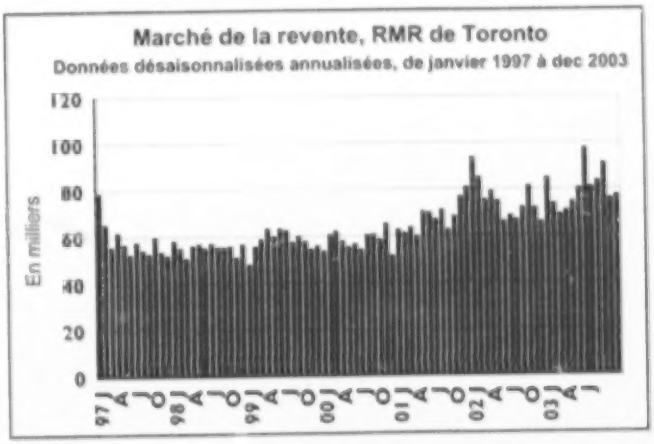


Tableau 2 - Marché de la revente, Chambre immobiliere de Toronto

	Nombre de ventes	Ventes DDA	Nombre d'inscriptions	Inscriptions DDA	Rapport ventes-inscriptions (%)	Rapport ventes-inscriptions DDA	Prix moyen ($)	Prix médian ($)
2002								
Janvier	4 869	93 600	8 369	9 169	58,2	85,1	262 919 $	227 500 $
Février	6 866	85 100	9 552	8 962	71,9	79,1	270 883 $	234 000 $
Mars	7 602	75 600	11 330	8 934	67,1	70,5	274 874 $	237 000 $
Avril	8 181	79 100	11 921	9 441	68,6	69,8	277 664 $	238 000 $
Mai	8 042	74 900	11 894	9 270	67,6	67,3	278 323 $	240 000 $
Juin	6 627	66 300	8 909	7 991	74,4	69,2	278 638 $	239 000 $
Juillet	5 727	68 700	8 666	9 356	66,1	61,2	274 348 $	237 000 $
Août	5 418	67 000	8 255	8 913	65,6	62,7	266 154 $	237 000 $
Septembre	5 846	72 200	9 614	9 334	60,8	64,5	282 765 $	245 000 $
Octobre	6 455	81 200	9 790	10 262	65,9	66,0	279 771 $	245 000 $
Novembre	5 537	72 000	7 328	9 253	75,6	64,8	285 323 $	242 000 $
Décembre	3 589	66 100	4 169	8 989	86,1	61,2	275 002 $	239 900 $
TOTAL	**74 759**		**109 797**		**68,1**		**275 371 $**	
2003								
Janvier	4 403	84 700	10 033	11 025	43,9	64,0	281 292 $	243 800 $
Février	5 965	73 800	10 631	9 973	56,1	61,7	289 954 $	248 500 $
Mars	6 986	69 200	12 842	10 096	54,4	57,1	290 185 $	252 500 $
Avril	7 307	70 800	12 847	10 220	56,9	57,8	292 783 $	253 000 $
Mai	8 025	74 600	14 032	10 886	57,2	57,1	298 451 $	256 100 $
Juin	8 033	80 300	12 353	11 069	65,0	60,5	295 053 $	255 000 $
Juillet	8 084	97 400	12 059	13 065	67,0	62,1	289 880 $	254 900 $
Août	6 549	80 900	10 140	10 927	64,6	61,7	285 366 $	253 500 $
Septembre	6 751	83 400	12 768	12 408	52,9	56,0	297 398 $	257 000 $
Octobre	7 227	90 900	11 423	11 999	63,3	63,2	304 844 $	263 000 $
Novembre	5 847	76 000	8 632	10 858	67,7	58,3	301 612 $	260 000 $
Decembre	4 194	77 200	5 059	10 927	82,9	58,9	284 955 $	251 000 $
TOTAL	**78 898**		**129 733**		**60,8**		**293 067 $**	**255 000 $**

Source : Chambre immobiliere de Toronto

Tableau 2A - Prix de revente moyen des maison des maisons individuelles, RMR de Toronto

RÉGION	Decembre 2002	Decembre 2003	Variation en %	CUMUL 2002	CUMUL 2003	Variation en %
Ajax, Pickering, Uxbridge	267 656 $	273 201 $	2,1	265 935 $	281 795 $	6,0
Brampton, Caledon	273 984 $	299 585 $	9,3	273 870 $	297 446 $	8,6
Toronto	402 447 $	406 816 $	1,1	405 030 $	426 088 $	5,2
Mississauga	344 977 $	366 804 4	6,3	342 145 $	368 899 $	7,8
Oakville, Milton, Halton Hills	328 862 $	324 549 $	-1,3	320 574 $	346 980 $	8,2
Région de York	373 127 $	402 460 $	7,9	368 078 $	393 676 $	7,0
RMR de Toronto	**358 030 $**	**372 361 $**	**4,0**	**355 471 $**	**378 185 $**	**6,4**

Source : Chambre immobiliere de Toronto

mois de décembre. La faiblesse exceptionnelle des taux hypothécaires et l'accroissement du nombre d'inscriptions continuent d'alimenter les ventes de logements existants, qui sont prisés tant par les accédants à la propriété que par les acheteurs d'une habitation d'un cran supérieur.

- Le nombre désaisonnalisé de nouvelles inscriptions est monté à 10 927 en décembre.
- Le rapport ventes-nouvelles inscriptions désaisonnalisé a légèrement augmenté en décembre pour se fixer à 58,9 %. C'est dans la banlieue de Toronto que le marché demeure le plus tendu.
- Le prix de revente moyen est descendu à 284 955 $ en décembre. Les prix ont crû de 3,6 % en décembre d'une année à l'autre. Quant au prix de revente moyen pour les douze mois de 2003, il s'est établi à 293 067 $, en hausse de 6,4 % par rapport à l'année précédente.
- En 2003, le prix moyen des maisons individuelles s'est établi à 378 185 $ dans la RMR de Toronto, ce qui représente une progression de 6,4 % sur un an. Le prix des appartements en copropriété a monté de 3,4 % au cours de la même période, pour atteindre 212 068 $.

Ventes de logements neufs : *Grâce à un afflux des ventes au cours de la deuxième moitié de l'année, 2003 se classe au deuxième rang parmi les meilleures années de l'histoire à ce chapitre*

- Au total, 43 776 logements neufs ont été vendus en 2003, un volume annuel des ventes n'ayant été dépassé qu'une seule fois dans la RMR. C'est la quatrième année d'affilée que ce volume est supérieur à la barre des 40 000. Même si elles sont demeurées fortes en 2003, les ventes de logements neufs ont

Suite à la page 5

Tableau 3 - Vente de logements neufs, aggl. de Toronto, 2002-2003

	IMMEUBLE BAS		IMMEUBLE DE GRANDE HAUTEUR		TOTAL		VARIATION EN %	DDA	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002-2003	2002	2003
Janvier	3 827	2 278	948	629	4 775	2 907	-39,1	67 600	41 000
Février	4 626	2 508	1 780	941	6 406	3 449	-46,2	71 500	38 400
Mars	4 648	2 754	1 963	829	6 611	3 583	-45,8	63 000	34 100
Avril	3 795	2 563	1 496	788	5 291	3 351	-36,7	51 100	32 500
Mai	3 469	3 258	1 604	1 151	5 073	4 409	-13,1	55 500	48 500
Juin	2 892	2 830	1 354	1 362	4 246	4 192	-1,3	50 300	49 700
Juillet	2 534	2 597	1 061	1 116	3 595	3 713	3,3	50 000	51 600
Août	2 361	2 414	1 057	779	3 418	3 193	-6,6	47 800	44 800
Septembre	2 752	2 745	1 185	873	3 937	3 618	-8,1	49 500	45 500
Octobre	2 896	2 751	1 502	1 670	4 398	4 421	0,5	47 800	47 900
Novembre	2 734	2 890	1 200	1 720	3 934	4 610	17,2	47 100	55 200
Décembre	2 000	1 677	641	653	2 641	2 330	-11,8	46 200	40 700
TOTAL	38 534	31 265	15 791	12 511	54 325	43 776	-19,4		

SOURCES : Greater Toronto Home Builders' Association, New Homes Sales Report, préparé par Realnet Canada; SCHL **Tous les chiffres sont corrigés mensuellement

Tableau 4 - Prix moyen des maisons individuelles écoulées, RMR de Toronto

RÉGION	Decembre 2002	Decembre 2003	Variation en %	CUMUL 2002	CUMUL 2003	Variation en %
Ajax, Pickering, Uxbridge	311 467 $	343 807 $	10,4	301 506 $	315 162 $	4,5
Brampton, Caledon	231 570 $	307 254 $	32,7	243 256 $	284 721 $	17,0
Toronto	550 718 $	502 627 $	-8,7	551 918 $	520 823 $	-5,6
Mississauga	337 000 $	417 626 $	23,9	325 747 $	342 533 $	5,2
Oakville, Milton, Halton Hills	267 118 $	377 001 $	41,1	315 429 $	333 059 $	5,6
Région de York	324 977 $	373 388 $	14,9	325 844 $	353 201 $	8,4
RMR de Toronto	**302 888 $**	**362 950 $**	**19,8**	**312 113 $**	**347 557 $**	**11,4**

Source : SCHL

Tableau 4A - Logements individuels écoulés, selon la fourchette de prix

DECEMBRE	FOURCHETTES DE PRIX							
RÉGION	<150 000 $	150 000 $ - 199 999 $	200 000 $ - 249 999 $	250 000- $ 299 999 $	300 000 $ - 349 999 $	350 000 $ - 399 999 $	400 000 $ et +	TOTAL
Ajax, Pickering, Uxbridge	0	5	19	20	17	17	38	116
Brampton, Caledon	0	2	16	192	158	15	19	402
Toronto	0	0	18	33	2	4	38	95
Mississauga	1	0	1	23	37	11	36	109
Oakville, Milton, Halton Hills	6	4	17	32	37	26	54	176
Région de York	0	5	57	185	166	190	196	799
RMR de Toronto	**7**	**36**	**138**	**485**	**417**	**263**	**381**	**1 727**

Source : SCHL

Tableau 5 - Sommaire de la construction résidentielle
RMR de Toronto - Decembre 2003

	PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOCATIF				
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ		PRIVÉ		LOC. VIAGÈRE		TOTAL
	INDIV.	JUM.	RANGÉE	RANGÉE	APP	RANGÉE	APP	RANGÉE	APP	GLOBAL
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE										
Decembre 2003	2 755	674	887	166	1 484	0	393	0	0	6 359
Decembre 2002	2 960	625	1 059	117	2 002	0	430	0	0	7 193
MISES EN CHANTIER										
Decembre 2003	1 478	292	207	60	844	0	0	0	0	2 881
Decembre 2002	1 728	302	256	93	24	145	168	0	60	2 776
Variation en %	-14,5	-3,3	-19,1	-35,5	3 416,7	-100,0	-100,0	nd	-100,0	3,8
Cumul 2003	19 626	4 786	4 456	1 137	13 291	156	2 023	0	0	45 475
Cumul 2002	22 115	5 208	4 273	1 616	9 081	305	1 063	0	144	43 805
Variation en %	-11,3	-8,1	4,3	-29,6	46,4	-48,9	90,3	nd	-100,0	3,8
EN CONSTRUCTION										
Decembre 2003	11 195	2 811	2 840	661	20 253	224	1 863	0	60	39 907
Decembre 2002	9 764	2 132	2 356	897	16 541	157	1 103	0	144	33 094
LOG. ACHEVÉS										
Decembre 2003	1 797	376	454	106	304	0	142	0	0	3 179
Decembre 2002	1 929	408	309	260	2 234	13	61	0	0	5 214
Variation en %	-6,8	-7,8	46,9	-59,2	-86,4	nd	132,8	nd	nd	-39,0
Cumul 2003	18 156	4 110	3 945	1 324	9 915	163	947	0	84	38 644
Cumul 2002	20 205	5 480	3 898	1 727	12 808	291	684	0	77	45 170
Variation en %	-10,1	-25,0	1,2	-23,3	-22,6	-44,0	38,5	nd	9,1	-14,4
ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS										
Decembre 2003	511	163	80	32	510	0	781	0	0	2 077
Decembre 2002	522	270	114	143	291	13	387	0	5	1 745
OFFRE TOTALE										
Decembre 2003	14 461	3 648	3 807	859	22 247	224	3 037	0	60	48 343
Decembre 2002	13 246	3 027	3 529	1 157	18 834	170	1 920	0	149	42 032
LOG. ÉCOULÉS										
Decembre 2003	1 727	386	459	125	305	0	5	0	0	3 007
Moyenne sur trois mois	1 678	412	387	129	894	4	20	0	0	3 524
Moyenne sur douze mois	1 533	360	321	129	968	15	58	0	0	3 384

Source : SCHL

fléchi de 19,4 % par rapport au sommet record atteint en 2002. Grâce aux stocks toujours faibles d'habitations neuves, aux taux hypothécaires exceptionnellement bas et à la vitalité du marché de la revente, la demande d'habitations neuves demeurera vigoureuse.

- Le nombre désaisonnalisé annualisé de ventes a reculé de 26,3 %, passant de 55 200 (chiffre révisé) en novembre – le niveau mensuel le plus élevé de l'année – à 40 700 en décembre.
- En chiffres réels, les ventes de logements ont été au nombre de 2 330 dans l'agglomération de Toronto en décembre, ce qui représente un repli de 11,8 % sur un an. Elles ont reculé dans toutes les régions de l'agglomération au cours de cette période, sauf dans celles de Durham et de Halton.
- Le nombre réel de ventes dans la catégorie des bâtiments de faible hauteur est descendu de 16,2 % par rapport à décembre 2002 pour s'établir à 1 677; dans la catégorie des bâtiments de grande hauteur, il a légèrement augmenté, soit de 1,9 %, et a atteint 653.
- La ville de Toronto est le secteur de la RMR qui a enregistré le plus grand nombre de ventes de logements neufs (575) en décembre; viennent ensuite Brampton (326) et Mississauga (232). Parmi les logements situés dans des bâtiments de grande hauteur ayant été vendus dans l'agglomération en décembre, 66,2 % étaient à Toronto. Les villes de Brampton, de Markham et de Richmond Hill sont arrivées en tête dans la catégorie des bâtiments de faible hauteur.

ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS DE 2003

L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ LOCATIF DONT VOUS AVEZ BESOIN RAPIDEMENT!

Pour réussir sur le marché d'aujourd'hui, vous avez besoin des MEILLEURS RENSEIGNEMENTS POSSIBLES. La SCHL est la source d'analyses effectuées par des experts et de données complètes sur le marché locatif dans votre collectivité. Les rapports *Télécopie RAPIDE* sur le marché locatif sont disponibles maintenant. En Ontario, ce rapport, qui fournit un résumé des résultats de l'enquête, est publié pour 27 collectivités. Seulement 30 $ (TPS en sus). Le *Rapport sur les logements locatifs*, plus détaillé, sera disponible vers la fin de décembre 2003 pour dix RMR ontariennes au prix de 40 $ (TPS en sus). Pour obtenir de plus amples renseignements ou commander vos exemplaires de la *Télécopie RAPIDE* ou du *Rapport sur les logements locatifs*, veuillez appeler au 1-800-493-0059.

Tableau 6A - Mises en chantier dans la RMR de Toronto, mois courant

	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOTAL		
	Décembre		Variation	Décembre		Variation	Décembre		Variation
	2002	2003	en %	2002	2003	en %	2002	2003	en %
Agglomération de Toronto	**1 969**	**1 711**	**-13,1**	**1 120**	**1 489**	**32,9**	**3 089**	**3 200**	**3,6**
RMR de Toronto	**1 728**	**1 478**	**-14,5**	**1 048**	**1 403**	**33,9**	**2 776**	**2 881**	**3,8**
Ville de Toronto	**152**	**120**	**-21,1**	**98**	**674**	**587,8**	**250**	**794**	**217,6**
Toronto	8	8	0,0	2	419	20 850,0	10	427	4 170,0
East York	6	4	-33,3	0	0	nd	6	4	-33,3
Etobicoke	7	6	-14,3	80	40	-50,0	87	46	-47,1
North York	18	31	72,2	16	211	1 218,8	34	242	611,8
Scarborough	112	70	-37,5	0	0	nd	112	70	-37,5
York	1	1	0,0	0	4	nd	1	5	400,0
Région de York	**667**	**676**	**1,3**	**233**	**364**	**56,2**	**900**	**1 040**	**15,6**
Aurora	51	144	182,4	21	87	314,3	72	231	220,8
East Gwillimbury	0	22	nd	0	0	nd	0	22	nd
Georgina Township	7	20	185,7	10	12	20,0	17	32	88,2
King Township	21	4	-81,0	0	0	nd	21	4	-81,0
Markham	178	287	61,2	14	45	221,4	192	332	72,9
Newmarket	6	5	-16,7	50	8	-84,0	56	13	-76,8
Richmond Hill	137	67	-51,1	22	15	-31,8	159	82	-48,4
Vaughan	267	102	-61,8	116	197	69,8	383	299	-21,9
Whitchurch-Stouffville	0	25	nd	0	0	nd	0	25	nd
Région de Peel	**451**	**436**	**-3,3**	**547**	**262**	**-52,1**	**998**	**698**	**-30,1**
Brampton	279	228	-18,3	155	92	-40,6	434	320	-26,3
Caledon	21	13	-38,1	6	38	533,3	27	51	88,9
Mississauga	151	195	29,1	386	132	-65,8	537	327	-39,1
Région de Halton	**353**	**212**	**-39,9**	**74**	**115**	**55,4**	**427**	**327**	**-23,4**
Burlington	37	44	18,9	25	88	252,0	62	132	112,9
Halton Hills	28	31	10,7	6	7	16,7	34	38	11,8
Milton	145	64	-55,9	36	20	-44,4	181	84	-53,6
Oakville	143	73	-49,0	7	0	-100,0	150	73	-51,3
Région de Durham	**346**	**267**	**-22,8**	**168**	**74**	**-56,0**	**514**	**341**	**-33,7**
Ajax	50	1	-98,0	55	24	-56,4	105	25	-76,2
Brock	8	5	-37,5	0	0	nd	8	5	-37,5
Clarington	50	52	4,0	15	0	-100,0	65	52	-20,0
Oshawa	59	48	-18,6	5	0	-100,0	64	48	-25,0
Pickering	5	3	-40,0	6	44	633,3	11	47	327,3
Scugog	53	39	-26,4	0	2	nd	53	41	-22,6
Uxbridge	25	39	56,0	60	0	-100,0	85	39	-54,1
Whitby	96	80	-16,7	27	4	-85,2	123	84	-31,7
Reste de la RMR de Toronto	**62**	**35**	**-43,5**	**0**	**8**	**nd**	**62**	**43**	**-30,6**
Bradford West Gwillimbury	40	0	-100,0	0	0	nd	40	0	-100,0
Canton de Mono	0	0	nd	0	0	nd	0	0	nd
New Tecumseth	12	22	83,3	0	2	nd	12	24	100,0
Orangeville	10	13	30,0	0	6	nd	10	19	90,0

Source : SCHL

Tableau 6B - Mises en chantier dans la RMR de Toronto, cumul annuel

	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOTAL		
	Janvier-Decembre		Variation	Janvier-Decembre		Variation	Janvier-Decembre		Variation
	2002	2003	en %	2002	2003	en %	2002	2003	en %
Agglomération de Toronto	**25 319**	**22 772**	**-10,1**	**22 968**	**27 436**	**19,5**	**48 287**	**50 208**	**4,0**
RMR de Toronto	**22 115**	**19 626**	**-11,3**	**21 690**	**25 849**	**19,2**	**43 805**	**45 475**	**3,8**
Ville de Toronto	**1 631**	**1 791**	**9,8**	**9 985**	**13,104**	**31,2**	**11 616**	**14 895**	**28,2**
Toronto	224	131	-41,5	4 075	6,284	54,2	4 299	6 415	49,2
East York	66	63	-4,5	256	95	-62,9	322	158	-50,9
Etobicoke	85	96	12,9	1 302	982	-24,6	1 387	1 078	-22,3
North York	546	467	-14,5	3 047	4 372	43,5	3 593	4 839	34,7
Scarborough	684	1 011	47,8	1 165	1 183	1,5	1 849	2 194	18,7
York	26	23	-11,5	140	188	34,3	166	211	27,1
Région de York	**7 841**	**6 838**	**-12,8**	**4 100**	**4 211**	**2,7**	**11 941**	**11 049**	**-7,5**
Aurora	260	777	198,8	82	415	406,1	342	1 192	248,5
East Gwillimbury	70	75	7,1	0	4	nd	70	79	12,9
Georgina Township	237	177	-25,3	96	75	-21,9	333	252	-24,3
King Township	82	169	106,1	0	30	nd	82	199	142,7
Markham	2 389	2 167	-9,3	1 189	1 818	52,9	3 578	3 985	11,4
Newmarket	232	300	29,3	363	314	-13,5	595	614	3,2
Richmond Hill	1 178	1 355	15,0	1 128	679	-39,8	2 306	2 034	-11,8
Vaughan	3 254	1 681	-48,3	1 242	876	-29,5	4 496	2 557	-43,1
Whitchurch-Stouffville	139	137	-1,4	0	0	nd	139	137	-1,4
Région de Peel	**8 056**	**6 394**	**-20,6**	**5 420**	**6 480**	**19,6**	**13 476**	**12 874**	**-4,5**
Brampton	4 928	4 456	-9,6	1 359	1 969	44,9	6 287	6 425	2,2
Caledon	464	431	-7,1	36	169	369,4	500	600	20,0
Mississauga	2 664	1 507	-43,4	4 025	4 342	7,9	6 689	5 849	-12,6
Région de Halton	**3 502**	**3 422**	**-2,3**	**2 428**	**2 423**	**-0,2**	**5 930**	**5 845**	**-1,4**
Burlington	605	494	-18,3	822	869	5,7	1 427	1 363	-4,5
Halton Hills	296	386	30,4	70	16	-77,1	366	402	9,8
Milton	1 129	1 126	-0,3	636	847	33,2	1 765	1 973	11,8
Oakville	1 472	1 416	-3,8	900	691	-23,2	2 372	2 107	-11,2
Région de Durham	**4 289**	**4 327**	**0,9**	**1 035**	**1 218**	**17,7**	**5 324**	**5 545**	**4,2**
Ajax	739	781	5,7	300	135	-55,0	1 039	916	-11,8
Brock	29	21	-27,6	0	0	nd	29	21	-27,6
Clarington	661	649	-1,8	148	126	-14,9	809	775	-4,2
Oshawa	793	640	-19,3	61	50	-18,0	854	690	-19,2
Pickering	193	112	-42,0	140	196	40,0	333	308	-7,5
Scugog	226	123	-45,6	0	2	nd	226	125	-44,7
Uxbridge	147	216	46,9	60	52	nd	207	268	29,5
Whitby	1 501	1 785	18,9	326	657	101,5	1 827	2 442	33,7
Reste de la RMR de Toronto	**611**	**566**	**-7,4**	**79**	**117**	**48,1**	**690**	**683**	**-1,0**
Bradford West Gwillimbury	291	209	-28,2	8	51	537,5	299	260	-13,0
Canton de Mono	26	18	-30,8	0	0	nd	26	18	-30,8
New Tecumseth	126	169	34,1	20	29	45,0	146	198	35,6
Orangeville	168	170	1,2	51	37	-27,5	219	207	-5,5

Source : SCHL

Tableau 7 - Mises en chantier au Canada, 2001-2003

	RÉGIONS URBAINES						AUTRES RÉGIONS	TOTAL	
	Log. indiv.	Variation en %	Log. coll.	Variation en %	Total	Variation en %	(Trimestre)	GLOBAL	Variation en %
2002									
Janvier	91 900	2,1	96 700	37,6	188 600	17,7	29 600	218 200	20,6
Février	98 100	6,7	59 300	-38,7	157 400	-16,5	29 600	187 000	-14,3
Mars	107 400	9,5	77 800	31,2	185 200	17,7	29 600	214 800	14,9
Avril	100 400	-6,5	62 500	-19,7	162 900	-12,0	23 900	186 800	-13,0
Mai	109 900	9,5	75 200	20,3	185 100	13,6	23 900	209 000	11,9
Juin	103 400	-5,9	76 000	1,1	179 400	-3,1	23 900	203 300	-2,7
Juillet	98 400	-4,8	76 200	0,3	174 600	-2,7	25 200	199 800	-1,7
Août	105 100	6,8	83 500	9,6	188 600	8,0	25 200	213 800	7,0
Septembre	105 100	0,0	68 100	-18,4	173 200	-8,2	25 200	198 400	-7,2
Octobre	108 100	2,9	82 100	20,6	190 200	9,8	26 900	217 100	9,4
Novembre	101 300	-6,3	86 500	5,4	187 800	-1,3	26 900	214 700	-1,1
Decémbre	103 700	2,4	70 400	-18,6	174 100	-7,3	26 900	201 000	-6,4
2003									
Janvier	95 400	-8,0	61 900	-12,1	157 300	-9,6	30 300	187 600	-6,7
Février	101 800	6,7	121 900	96,9	223 700	42,2	30 300	254 000	35,4
Mars	94 500	-7,2	97 000	-20,4	191 500	-14,4	30 300	221 800	-12,7
Avril	98 900	4,7	83 300	-14,1	182 200	-4,9	23 400	205 600	-7,3
Mai	95 500	-3,4	75 900	-8,9	171 400	-5,9	23 400	194 800	-5,3
Juin	99 200	3,9	84 000	10,7	183 200	6,9	23 400	206 600	6,1
Juillet	104 100	4,9	92 600	10,2	196 700	7,4	26 600	223 300	8,1
Août	100 900	-3,1	106 000	14,5	206 900	5,2	26 600	233 500	4,6
Septembre	100 900	0,0	103 300	-2,5	204 200	-1,3	26 600	230 800	-1,2
Octobre	101 700	0,8	113 400	9,8	215 100	5,3	27 700	242 800	5,2
Novembre	105 800	4,0	83 300	-26,5	189 100	-12,1	27 700	216 800	-10,7
Decembre	103 500	-2,2	88 200	5,9	191 700	1,4	27 700	219 400	1,2

DÉFINITIONS

AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE désigne les logements pour lesquels un permis de construire a été délivré ou qui ont fait l'objet d'une approbation en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH), mais dont la construction n'a pas commencé.

MISES EN CHANTIER désigne les logements dont la construction a atteint le stade de la mise en place de l'ensemble de la semelle de béton. Dans le cas des collectifs d'habitation, ce terme s'applique à l'ensemble de l'immeuble.

LOGEMENTS EN CONSTRUCTION désigne le nombre de logements actuellement en construction, mais qui ne sont pas achevés. Ce chiffre comprend les logements mis en chantier durant le mois courant, moins les logements achevés au cours du même mois.

ACHÈVEMENTS
Dans le cas des maisons individuelles et jumelées, on considère que l'habitation est achevée lorsque 90 % ou plus des travaux ont été exécutés. Dans certains cas, on peut considérer qu'une habitation est achevée et prête à être occupée lorsqu'il ne reste plus que quelques travaux saisonniers à exécuter ou de légères infractions au *Code du bâtiment* à corriger.

Dans le cas des ensembles de maisons en rangée et d'appartements, on considère que l'ensemble est achevé lorsque 90 % ou plus des logements en faisant partie sont prêts à être occupés.

LOG. ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS désigne les logements neufs achevés qui n'ont pas été vendus ni loués.

OFFRE TOTALE désigne l'offre totale de logements neufs, y compris les autorisations de construire, les logements en construction et les logements achevés et non écoulés.

LOGEMENTS ÉCOULÉS désigne les logements neufs achevés qui ont été vendus ou loués. Ces chiffres sont tirés des résultats d'une enquête effectuée au moment de l'achèvement des bâtiments. Les logements vendus ou loués avant la construction ne sont inclus qu'à l'étape de l'achèvement (les moyennes sur trois mois et sur douze mois font abstraction des chiffres du mois courant).

Le rapport *Actualités habitation* pour le marché de Toronto est publié mensuellement. Un abonnement annuel coûte 100 $, taxes en sus. Pour obtenir des renseignements ou pour commander des exemplaires de ce rapport, veuillez communiquer avec le service à la clientèle de la région de l'Ontario (tél. : 1 800 493-0059).

© 2003 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entre- posage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés.